

An aerial photograph of a city at sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm, golden glow over the buildings and streets. In the foreground, a modern, multi-story building with a white frame and large glass windows is prominent. The building has a flat roof with some equipment. Other buildings of various styles are visible in the background, and the sky is filled with soft, colorful clouds.

warimpex

WARIMPEX

*Jahresfinanzbericht
2020*

WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	2020	Veränderung	2019
Umsatzerlöse Investment Properties	20.604	4 %	19.861
Umsatzerlöse Hotels	3.607	-64 %	9.987
Umsatzerlöse Development und Services	1.449	-19 %	1.794
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>25.660</i>	<i>-19 %</i>	<i>31.641</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-11.288	-20 %	-14.169
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>14.371</i>	<i>-18 %</i>	<i>17.473</i>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	28.934
EBITDA	2.979	-90 %	29.858
Abschreibungen und Wertänderungen	-10.666	–	14.868
EBIT	-7.687	–	44.726
Ergebnis aus Joint Ventures	-4.858	–	3.585
Finanzergebnis	-21.426	–	25.756
Periodenergebnis (Jahresergebnis)	-31.119	–	66.505
Periodenergebnis (Eigentümer des Mutterunternehmens)	-29.691	–	61.472
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	2.463	–	-41
Bilanzsumme	320.665	-10 %	356.559
Eigenkapital	108.792	-31 %	157.068
Eigenkapitalquote	34 %	-10 pp	44 %
Anzahl Aktien in Stück	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,57	–	1,16
Eigene Aktien per 31.12. in Stück	1.939.280	405.023	1.534.257
Anzahl Hotels	4	–	4
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	796	–	796
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	8	–	8
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	92.800 m ²	–	92.800 m ²
m ² mit Nachhaltigkeits-Zertifikaten (anteilsbereinigt)	40.000 m ²	–	40.000 m ²
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Investment Properties	24.383	2 %	24.015
EBITDA Investment Properties	16.488	2 %	16.170
Umsatzerlöse Hotels	7.483	-80 %	37.545
Net Operating Profit (NOP)	-1.909	–	9.114
NOP pro verfügbarem Zimmer in EUR	-2.784	–	13.395
Umsatzerlöse Development & Services	1.449	-35 %	2.241
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	28.934
EBITDA Development & Services	-8.693	–	16.355
Ø Mitarbeiter im Konzern	201	-35 %	311
	31.12.2020	Veränderung	31.12.2019
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	301,8	-9 %	333,3
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	128,4	-28 %	178,8
NNNAV je Aktie in EUR	2,46	-28 %	3,41
Ultimokurs der Aktie in EUR	1,15	-32 %	1,63

WARIMPEX JAHRESFINANZBERICHT 2020

Inhaltsverzeichnis

- 02 Kennzahlen der Warimpex-Gruppe**
- 06 Warimpex im Überblick**
- 07 Highlights 2020**
- 08 Vorwort des Vorstandsvorsitzenden**
- 10 Investor Relations**

- 12 Corporate Governance Bericht inkl. Diversitätskonzept**
- 14 Organe der Gesellschaft

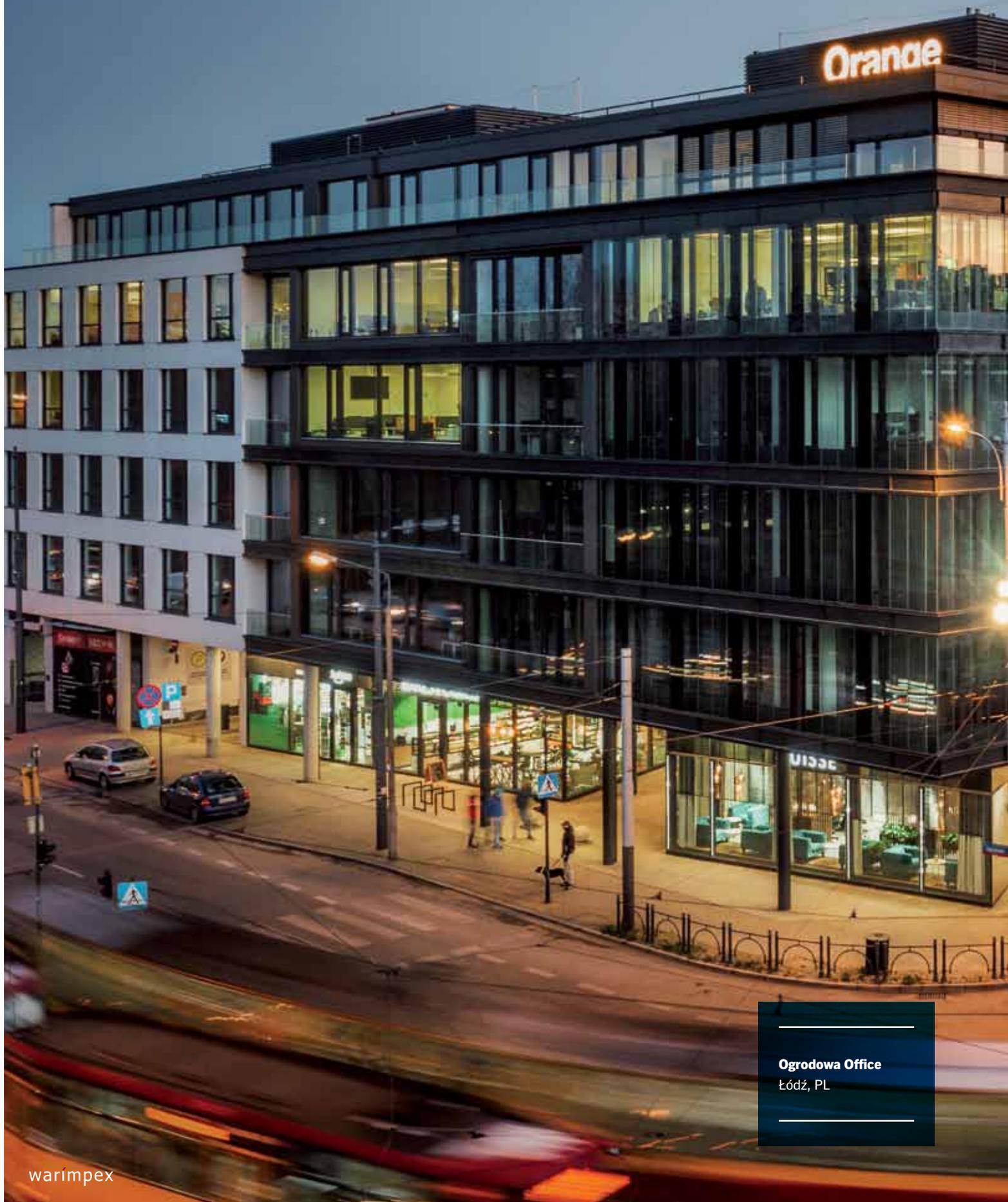
- 19 Konsolidierter nichtfinanzieller Bericht**
- 21 Warimpex im Überblick
- 26 Umwelt & Energie
- 29 Ethik & Compliance
- 29 Gesellschaftliche Verantwortung
- 30 Mitarbeiter/innen
- 31 Menschenrechte

- 33 Konzernlagebericht**
- 34 Märkte
- 41 Geschäftsentwicklung: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 44 Kennzahlen des Immobilienvermögens
- 46 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten
- 49 Angaben zu nichtfinanziellen Leistungsindikatoren
- 50 Angaben gemäß § 243a UGB
- 51 Ausblick

- 52 Konzernabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**
- 53 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 54 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 55 Konzern-Bilanz
- 56 Konzern-Geldflussrechnung
- 57 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 58 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 121 Bestätigungsvermerk

- 126 Bericht des Aufsichtsrates**
- 128 Erklärung des Vorstandes**

- 129 Jahresabschluss**
- 130 Bilanz**
- 132 Gewinn- und Verlustrechnung**
- 133 Anhang**
- 140 Erklärung des Vorstandes**
- 144 Lagebericht**
- 153 Bestätigungsvermerk**
- 159 Unternehmenskalender**
- 159 Impressum**



Ogrodowa Office
Łódź, PL

Warimpex ist eine „hybride“ Immobiliengesellschaft, die als Asset Manager und Immobilieneigentümerin Projekte so lange selbst betreibt, bis durch einen Verkauf die höchste Wertschöpfung realisiert werden kann, und als Developer Projekte mit Fokus auf Zentral- und Osteuropa entwickelt.

So erzielt die Warimpex-Gruppe einerseits laufende Cashflows aus der Vermietung von Büroimmobilien bzw. dem Betrieb von Hotels und andererseits Veräußerungserlöse durch den Verkauf der Immobilien.

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Erfolgsfaktor für Warimpex. Ökologische und gesellschaftliche Megatrends bringen neue Anforderungen an Immobilien mit sich – in einer Dynamik, die sich in den nächsten Jahren stark beschleunigen wird. Mit innovativen Gebäuden für eine CO₂-freie Zukunft, Ressourcenschonung, Naturnähe sowie Gesundheit und Wohlbefinden bereiten wir uns bereits heute darauf vor, dass unsere Immobilien dauerhaft attraktiv und werthaltig bleiben. Darüber hinaus wirken wir so am Umbau zu einer nachhaltigen Wirtschaft und Gesellschaft mit.

Das hybride Geschäftsmodell ermöglicht es Warimpex besonders gut, ökologische und soziale Qualitäten in die Gebäudeentwicklung zu integrieren. Indem Warimpex nicht nur Immobilien kurzfristig entwickelt, sondern danach auch für unbestimmte Zeit im eigenen Bestand hält und selbst betreibt, sind langfristiger Wertbestand und niedrige Betriebskosten im eigenen Interesse der Warimpex.

WARIMPEX
Im Überblick

Entwicklung der Warimpex-Gruppe

Warimpex wurde 1959 als Export-, Import- und Transithandelswarengesellschaft von Dr. Stefan Folian gegründet. Unter der Führung von Dkfm. Georg Folian und Dr. Franz Jurkowitsch spezialisierte sich die Gesellschaft ab 1982 auf Immobilienprojekte in Zentral- und Osteuropa. Seither entwickelte die Warimpex-Gruppe Immobilien mit einem Investitionsvolumen von mehr als einer Milliarde Euro, darunter Hotels im Fünf-, Vier- und Drei-Stern-Bereich. Darüber hinaus ist Warimpex auch in der Entwicklung von Bürohäusern und anderen Immobilien tätig.

Development und Asset Management

Die Entwicklung und der Betrieb der Immobilienprojekte werden von Warimpex in Wien gemeinsam mit den lokalen Niederlassungen in Budapest, St. Petersburg, Krakau und Warschau koordiniert. Weiters baut Warimpex auf langjährige, erfolgreiche Kooperationen mit internationalen Hotelkonzernen wie Vienna House, InterContinental Group, Kempinski oder Accor.

Warimpex prägt mit der Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien das Umfeld in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht. Diese Einflussnahme bringt ein hohes Maß an Verantwortung mit sich, das wir als integrativen Bestandteil unserer Unternehmenskultur, aber auch als zentrale Säule unseres Erfolges verstehen und annehmen. Dies gilt für Neubauten, aber auch für Altgebäude. Bei der Weiterentwicklung von bestehenden Immobilien zu Hotel- oder Bürogebäuden legen wir auf die Vorgaben des Denkmalschutzes und der historischen Merkmale der jeweiligen Immobilie besonderen Wert. Energieeffiziente Gebäude zu bauen ist für uns selbstverständlich, da die Betriebskosten in diesen Gebäuden niedriger ausfallen und dadurch höhere Mieten vereinbart werden können.

Bestand

Per Ende des Jahres 2020 war Warimpex Eigentümerin, Mit-eigentümerin bzw. Pächterin von acht Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 104.600 m² sowie von vier Hotels mit insgesamt 1.000 (anteilsbereinigt ca. 800) Zimmern in Polen, Deutschland, Russland, Ungarn und Österreich.

Durch die lange Lebensdauer von Immobilien beeinflussen die Entscheidungen, die wir heute treffen, die nächsten 10 bis 30 Jahre. In den nächsten Jahrzehnten werden Klimaschutz und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen noch wichtiger werden, als sie es heute bereits sind. Immobiliengesellschaften müssen sich schon jetzt darauf einstellen – etwa im Bereich Klimaschutz. Um das im Jahr 2015 beim Klimagipfel in Paris festgelegte 2-Grad-Ziel zu erreichen, ist bis zum Jahr 2050 eine Entwicklung hin zur low carbon economy, die kaum mehr CO₂ emittiert, erforderlich. Das muss schon heute bei langfristigen Investitionen berücksichtigt werden. Warimpex ist sich ihrer damit verbundenen weitreichenden Verantwortung bewusst und sieht Immobilien nicht nur als rein wirtschaftliches Gut, sondern bezieht auch ökologische und soziale Aspekte in alle Planungen mit ein. Diese Grundhaltung spiegelt Gewissenhaftigkeit sowie Respekt vor Mensch und Umwelt wider und prägt sowohl die Unternehmenskultur als auch die konkrete Umsetzung in allen Geschäftsfeldern.

Highlights

2020

Operative Highlights

11/2020

Weitere Mieter für Mogilska 43 Office in Krakau

12/2020

Optimierungsmaßnahmen bringen BREEAM In-Use Excellent Zertifizierung für zwei polnische Immobilien

Finanzhighlights

- Umsatzerlöse von EUR 25,7 Mio. (-19 %)
- Bruttoergebnis vom Umsatz EUR 14,4 Mio. (-20 %)
- EBITDA in Höhe von EUR 3,0 Mio.
- Abschreibungen und Wertänderungen von EUR 10,7 Mio.
- EBIT von EUR -7,7 Mio.
- Jahresverlust in Höhe von EUR -31,1 Mio.
- Immobilienvermögen von EUR 301,8 Mio. (-9 %)
- Triple Net Asset Value (NNNAV) pro Aktie EUR 2,46 (-28 %)

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Das vergangene Jahr war aufgrund der Covid-19-Pandemie sowohl in gesellschaftlicher als auch wirtschaftlicher Hinsicht ein Jahr wie kein anderes. Beginnend ab März 2020 kam das Leben vielerorts nahezu zum Stillstand, Märkte rund um den Globus verzeichneten Wirtschaftseinbrüche. Für Warimpex schlugen sich die wesentlichen Effekte dieser Gesundheits- und Wirtschaftskrise wie beispielsweise rückläufige Hotelumsätze oder Immobilienbewertungen gleich im ersten Halbjahr 2020 nieder. Die Entwicklung der zweiten Jahreshälfte verlief vergleichsweise stabil.

Zu Beginn des Geschäftsjahrs 2021 steht Warimpex weiterhin auf solidem wirtschaftlichem Fundament. 73 % unseres Gesamtportfolios umfassen Büroimmobilien mit vertraglich gesicherter, langfristiger Vermietung. Hier waren kaum Auswirkungen erkennbar. Die Zahlungsmoral der Büromieter ist unverändert hoch, was sich auch in einem weiterhin positiven operativen Geschäft in diesem Segment zeigt. Attraktive Standorte und die hohe Qualität der Assets sind dabei ein wesentlicher Vorteil. Fast alle Büroimmobilien wurden in den vergangenen Jahren neu errichtet oder umfassend revitalisiert und bedienen modernste Ansprüche und Bedürfnisse von Mietern.

Die Zahlen des Geschäftsjahrs 2020 im Detail

Im Berichtszeitraum erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien um 4 % auf EUR 20,6 Mio. Dies resultiert vor allem aus der im Mai 2019 erfolgten Fertigstellung des Mogilska 43 Office in Krakau sowie aus Neuvermietungen im Ogródowa Office in Łódź. Im Hotelbereich verringerten sich die Umsatzerlöse aufgrund der Pandemiemaßnahmen um 64 % auf EUR 3,6 Mio. In Summe gingen die Umsatzerlöse im Jahresvergleich um 19 % auf EUR 25,7 Mio. zurück.

2020 fanden keine Immobilientransaktionen statt. Der Wegfall von Immobilienverkäufen sowie ein negatives Ergebnis aus dem Hotelbereich führten zu einer Verringerung des EBITDA auf EUR 3 Mio. (2019: EUR 29,9 Mio.).

Die Abschreibungen und Wertänderungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR -10,7 Mio. (2019: EUR 14,9 Mio.). Die Marktwertanpassungen der Büroimmobilien (Investment Properties) betragen rund EUR -7,8 Mio. – die Abwertungen betrafen vor allem polnische Büroimmobilien –, während in der Vergleichsperiode des Vorjahres noch Bewertungsgewinne in Höhe von EUR 15,3 Mio. verbucht werden konnten. Die Wertminderung bei den Hotels betrug EUR 1 Mio. (2019:

Wertaufholung EUR 1,2 Mio.). Das EBIT verringerte sich nach Berücksichtigung der Abschreibungen und Wertänderungen auf EUR -7,7 Mio. (2019: EUR 44,7 Mio.).

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR 25,8 Mio. auf EUR -21,4 Mio. Darin sind Wechselkursverluste in Höhe von EUR 8,2 Mio. und Verlustzuweisungen von Joint Ventures in Höhe von EUR 4,9 Mio. enthalten.

In Summe verringerte sich so das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe im Vergleich zum Rekordergebnis des Vorjahrs in Höhe von EUR 66,5 Mio. auf EUR -31,1 Mio. Zusammenfassend ist dies, neben dem Ausbleiben von Immobilienverkäufen und Buchgewinnen, auf Verluste aus der Immobilienbewertung und aus der Währungsumrechnung sowie auf rückläufige Hotelergebnisse zurückzuführen.

Projektentwicklungen im Büro- und Hotelbereich

Um für das Hochfahren der Märkte optimal gerüstet zu sein, haben wir das vergangene Geschäftsjahr vor allem dafür genutzt, geplante Development-Projekte voranzutreiben:

In Polen wurden nach dem Berichtszeitraum sowohl für die Büroentwicklung Mogilska Phase III in Krakau als auch für jene in Białystok Baugenehmigungen erteilt. Unserer Strategie folgend werden wir mit dem Bau starten, sobald entsprechendes Mieterinteresse gesichert ist.

In der AIRPORTCITY St. Petersburg ist der Rohbau des Avior Tower 1 mit rund 16.000 m² vermietbarer Bürofläche fertiggestellt, die Eröffnung ist für das 2. Quartal 2022 geplant.

Im deutschen Darmstadt hat Warimpex 2019 ein Hotel erworben, welches aktuell revitalisiert und an die Accor-Marke „greet“ angepasst wird. Die Wiedereröffnung ist für Herbst 2021 in Planung, kann aber flexibel an die aktuelle Covid-19-Situation angepasst werden. Das 30.000 m² große Hotelgrundstück verfügt zudem über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen. Die Erstellung eines neuen Bebauungsplans sowie die Genehmigungsplanung für ein erstes Bürogebäude sind bereits weit fortgeschritten.

Hinsichtlich unserer Developments stehen für das Jahr 2021 neben der Bauvorbereitung und der Erlangung weiterer Baugenehmigungen die Fortführung der bestehenden Bautätigkeiten sowie der Beginn neuer Bauausführungen im Fokus.

Fokus Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Neben der Covid-19-Pandemie gehören Klimaschutz und Nachhaltigkeit zu den wichtigsten Themen unserer Zeit. Daher legen wir bei allen Immobilienentwicklungen und Bestandsobjekten auf Nachhaltigkeit besonderen Wert: Unsere Schwerpunkte liegen dabei auf Energieeffizienz, dem Einsatz erneuerbarer Energieträger, der CO₂-Reduktion sowie hoher Innenraumqualität beispielsweise bei Komfort oder Luftqualität. Alle Neubauten werden bereits bei Bau begleitend zertifiziert, Bestandsgebäude schrittweise nachjustiert. Diese Zertifizierungen sollen zu einem Alleinstellungsmerkmal mit hohen Nachhaltigkeits-Ansprüchen für die Immobilien der Warimpex-Gruppe werden.

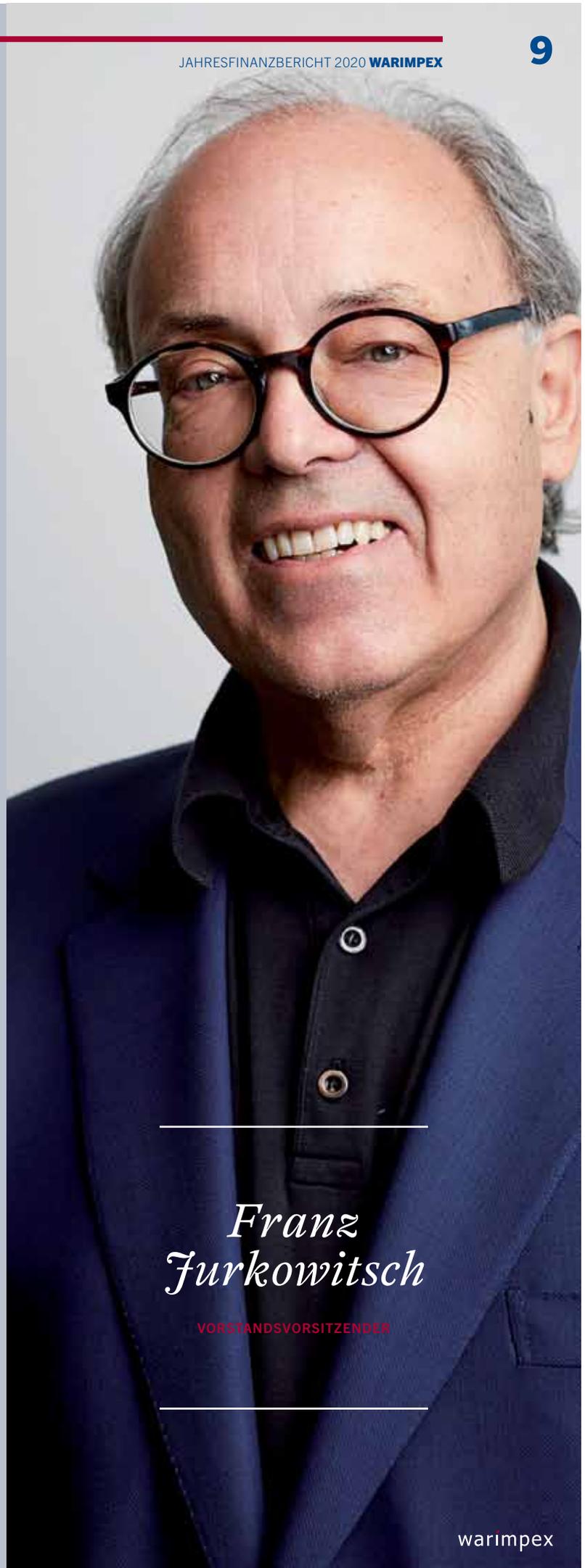
Ausblick

Die globale Herausforderung bleibt auch 2021 die Bekämpfung der Covid-19-Pandemie. Deren Auswirkungen und wirtschaftliche Folgen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen weiterhin nicht abschließend beurteilt werden und unterliegen seitens Warimpex einer laufenden Evaluierung. Für 2021 und 2022 gehen Experten jedoch wieder von einer Erholung und Zuwächsen aus – auch in unseren Märkten.

Warimpex rechnet daher weiterhin mit einer stabilen Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Unsere aktualisierte Planungsrechnung zeigt auch für 2021 ein positives Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBITDA) sowie ausreichend Liquidität. Mit einem krisenerprobten Team, fester Verankerung in den Kernmärkten, besten Beziehungen zu starken Partnern sowie der wirtschaftlichen Stärke des Geschäftsmodells und der finanziellen Basis sind wir bestens gerüstet, um aktuelle und kommende Herausforderungen zu meistern.

Unser Dank gilt an dieser Stelle den Warimpex-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern für ihren Einsatz in diesen für uns alle so ungewöhnlichen Zeiten und natürlich dem Vertrauen unserer geschätzten Aktionärinnen und Aktionäre.

Franz Jurkowitsch



*Franz
Jurkowitsch*

VORSTANDSVORSITZENDER

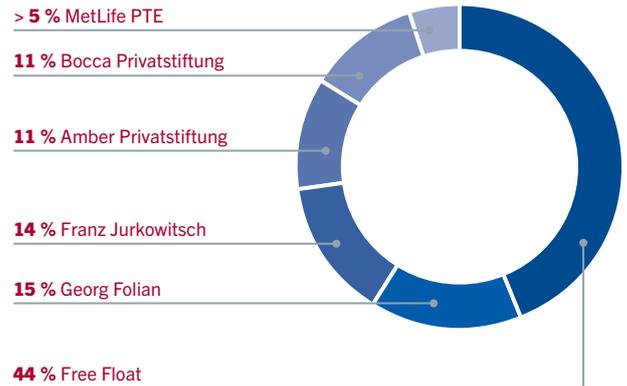
Investor Relations

Der Börsenkurs der Aktie lag zu Jahresbeginn bei EUR 1,63 bzw. PLN 6,78; der Kurs entwickelte sich 2020 bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie positiv und stieg bis Ende Februar 2020 auf EUR 1,79 bzw. PLN 7,54. Danach sank der Kurs bis auf EUR 0,85 bzw. PLN 4,00 Mitte März 2020. Der Schlusskurs per 30. Dezember 2020 lag bei EUR 1,15 bzw. PLN 5,08.

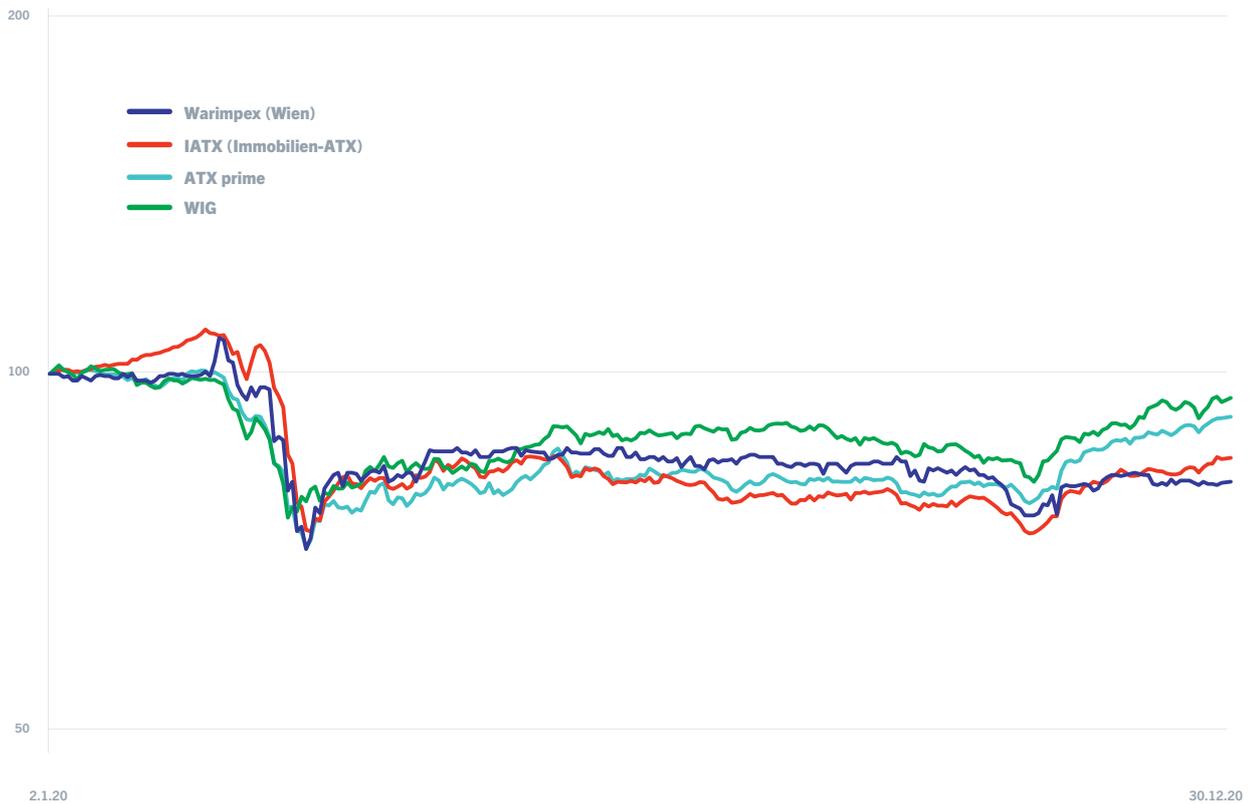
Seit unserem IPO pflegen wir eine offene und proaktive Kommunikation zu unseren Investoren. Warimpex hat 2020 an Online-Investorenkonferenzen von Raiffeisen Centробank, Erste Bank und Wood & Company teilgenommen.

Folgende Analysten analysieren die Warimpex-Aktie: Raiffeisen Centробank und Erste Bank

AKTIONÄRSSTRUKTUR STAND: 10. APRIL 2021



KURSENTWICKLUNG



AKTIENKENNZAHLEN

ISIN	AT0000827209
Anzahl Aktien per 31.12.2020	54.000.000
Tickersymbole	Stock Exchanges WXF Reuters WXFBI.VI
Jahreshoch*	EUR 1,79 PLN 7,54
Jahrestief*	EUR 0,85 PLN 4,00
Kurs per 30.12.2020	EUR 1,15 PLN 5,08
* Letzte 52 Wochen	

Warimpex ist in folgenden Indizes enthalten:	
Wien	ATX Prime, Immobilien-ATX
Warschau	Main 50 Plus, WIG, Real Estate Developers
100-Tage ø Handelsvolumen	in Wien ca. 15.000 Aktien in Warschau ca. 600 Aktien

WARIMPEX

Corporate Governance Bericht

Entsprechend der Empfehlung in der AFRAC-Stellungnahme zum Corporate Governance-Bericht werden der Corporate Governance Bericht des Mutterunternehmens und der konsolidierte Corporate Governance Bericht in einem Bericht zusammengefasst.

Bekanntnis zum Corporate Governance Kodex

Warimpex bekennt sich sowohl zum Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) als auch zu den polnischen „Best Practice for GPW Listed Companies 2016“. Der Vorstand erklärt, beide Richtlinien bestmöglich einzuhalten und veröffentlicht den Corporate Governance Bericht unter www.warimpex.com (Über uns / Corporate Governance). Abweichungen von einzelnen Corporate-Governance-Regeln stehen in Zusammenhang mit der Struktur des Unternehmens bzw. betreffen polnische Regeln, die aufgrund der primären Orientierung an den entsprechenden österreichischen Regelungen nicht eingehalten werden.

Österreichischer Corporate Governance Kodex, i.d. Fassung von Jänner 2020

Der Österreichische Corporate Governance Kodex (in der Fassung von Jänner 2020, der für das Geschäftsjahr 2020 Anwendung fand, www.corporate-governance.at) umfasst Regeln, welche von der Gesellschaft befolgt werden müssen („L-Regeln“) bzw. Bestimmungen, welche die Gesellschaft nicht unbedingt einhalten muss, aber deren Nichteinhaltung begründet werden muss („C-Regeln“) bzw. Regeln, deren Einhaltung der Gesellschaft absolut freisteht. Deren Nichteinhaltung bedarf keinerlei Begründung („R-Regeln“). Insgesamt entsprechen die Statuten der Gesellschaft sowie die interne Geschäftsordnung des Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates den L-Regeln vollständig, wobei den C-Regeln – jedoch mit folgenden Ausnahmen – ebenfalls entsprochen wird:

- Die Gesellschaft hat weder ihre interne Revisionsfunktion ausgelagert noch eine eigene Stabstelle für interne Revisionszwecke eingerichtet, was gemäß Regel 18 vorgeschrieben wäre. Gegenwärtig bestehen solche Absichten nicht. Der Vorstand hält solche Maßnahmen für unverhältnismäßig kostenaufwändig – eine Implementierung der Regel 18 wird daher in absehbarer Zeit aus Kostengründen nicht in Erwägung gezogen.
- Die Vergütung für den Vorstand besteht aus fixen und variablen Komponenten. Es gibt keine nicht-finanziellen Kriterien gemäß Regel 27 bzw. Regel 27a, die maßgeblich für die Höhe der variablen Vergütung sind. Damit soll dem Gedanken der Objektivierung und Nachvollziehbarkeit Rechnung getragen werden. Bezüglich weiterer Angaben und der Bezüge der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder und der einzelnen Vorstandsmitglieder wird auf die Erläuterungen im Konzernabschluss verwiesen (siehe die Punkte 9.3.2.5. und 9.3.2.6.). Weiters wird auf den Bericht über die Vergütungspolitik und den jährlichen Vergütungsbericht auf der Webseite von Warimpex verwiesen.

- Eine Evaluierung der Einhaltung der C-Regeln des Kodex hat gemäß Regel 62 regelmäßig, mindestens jedoch alle drei Jahre, extern zu erfolgen. Über das Ergebnis ist im Corporate Governance Bericht zu berichten. Eine Evaluierung erfolgt intern anhand des Fragebogens „Externe Evaluierung der Einhaltung des österreichischen Corporate Governance Kodex“, der auch bei einer externen Evaluierung Verwendung findet. Auf eine externe Evaluierung wird aus Kostengründen verzichtet.
- Eine Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements durch den Abschlussprüfer gemäß Regel 83 erfolgt nicht, da das betriebsspezifische Risikomanagement auf der Ebene der Beteiligungsgesellschaften eingerichtet ist und aufgrund der Holdingfunktion der Gesellschaft das beteiligungsspezifische Risikomanagement ohnedies Teil des Beteiligungsmanagements ist.

Polen – „Best Practice for GPW Listed Companies 2016“

Die Gesellschaft hat beschlossen, vorerwähnte polnische Regeln mit nachstehend genannten Einschränkungen einzuhalten. Die Einschränkungen sind großteils auf die österreichische Gesetzgebung, welcher die Gesellschaft unterliegt, zurückzuführen.

Regel I.Z.1:

Eine Gesellschaft soll eine Webseite mit einer eigenen Sektion für nach polnischem Recht verpflichtende Dokumente führen. Warimpex ist eine Gesellschaft, die dem österreichischen Recht unterliegt. Das österreichische Recht sieht einen Corporate Governance Bericht vor, der eine Vielzahl der Informationen enthält, jedoch nicht alle. Zusätzlich sind in anderen Sektionen auf der Webseite weitere Unterlagen abrufbar. Folgende Punkte sind nach österreichischem Recht nicht vorgesehen und werden daher nicht erfüllt:

- 1.2.: Lebensläufe werden nur für Kandidaten der Aufsichtsratswahl auf der Website veröffentlicht.
- 1.8.: Ausgewählte Finanzkennzahlen der letzten 5 Jahre sind nicht in einem maschinell bearbeitbaren Dokument abrufbar.
- 1.9.: Informationen über die geplante Dividende und die Dividenden der letzten 5 Jahre sowie Record Date und Dividendenzahltag sind nicht in einem Dokument downloadbar.
- 1.11.: Es gibt keine interne Richtlinie betreffend Wechsel des Wirtschaftsprüfers.
- 1.15.: Es gibt keine ausformulierte Diversity-Policy.
- 1.19.: Fragen von Aktionären zu Tagesordnungspunkten werden gemäß österreichischem Recht in den Hauptversammlungsprotokollen erfasst, von der Gesellschaft jedoch nicht auf der firmeneigenen Website veröffentlicht.
- 1.20.: Audio- oder Videoaufzeichnungen der Hauptversammlung werden nicht von der Gesellschaft angefertigt und daher auch nicht auf der Webseite veröffentlicht.

Regel II.Z.10:

Ein Bericht des Aufsichtsrates über das interne Kontrollsystem, Risk Management- und Compliance-System, etc. ist nach österreichischem Recht nicht vorgesehen. Der Aufsichtsrat ist nach österreichischem Recht verpflichtet, den „Bericht des Aufsichtsrates“ der Hauptversammlung vorzulegen, der jedoch nicht zur Gänze den polnischen Vorschriften entspricht.

Regel III.Z.3ff.:

Die Gesellschaft hat weder ihre interne Revisionsfunktion ausgelagert noch eine eigene Stabstelle für interne Revisionszwecke eingerichtet. Gegenwärtig bestehen solche Absichten nicht. Der Vorstand hält solche Maßnahmen für unverhältnismäßig kostenaufwändig, eine Implementierung wird daher in absehbarer Zeit aus Kostengründen nicht in Erwägung gezogen.

Regel IV.R.2. und IV.Z.2.:

Online-Übertragungen der Hauptversammlungen der Gesellschaft werden nicht durchgeführt, werden aber gemäß allfälligen zukünftigen Rechtsvorschriften eingeführt werden. Eine Stimmabgabe über einen Stimmrechtsbevollmächtigten wird von der Gesellschaft angeboten und auch von zahlreichen polnischen institutionellen Investoren angenommen.

Regel IV.R.3.:

Kapitalmaßnahmen der Gesellschaft, mit denen der Erwerb von Aktionärsrechten verbunden ist, werden in Österreich und Polen zu denselben Zeitpunkten bzw. Zeiträumen durchgeführt; dies naturgemäß mit der Ausnahme von Hauptversammlungen, die immer an einem Ort in Österreich abgehalten werden.

ZUSAMMENFASSUNG DER ORGANE UND ORGANBEZÜGE

Der Vorstand**Mag. Dr. Daniel Folian**

Stellvertretender Vorsitzender

Geburtsjahr: 1980

Erstbestellt: 1. Jänner 2018

Bestellt bis 31. Dezember 2022

Zuständigkeit umfasst:

Finanz- und Rechnungswesen,
Investor Relations
und Finanzmanagement**Mag. Dr. Alexander Jurkowsch**

Mitglied des Vorstandes

Geburtsjahr: 1973

Erstbestellt: 31. Juli 2006

Bestellt bis 30. März 2024

Zuständigkeit umfasst:

Planung, Bau, IT und
Informationsmanagement

warimpex

war

Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch

Vorsitzender des Vorstandes

Geburtsjahr: 1948
Erstbestellt: 2. September 1986
Bestellt bis 31. Dezember 2022
Zuständigkeit umfasst:
Strategie und
Unternehmenskommunikation

Mag. Florian Petrowsky

Mitglied des Vorstandes

Geburtsjahr: 1967
Erstbestellt: 1. Mai 2014
Bestellt bis 30. April 2024
Zuständigkeit umfasst:
Transaktionsmanagement,
Organisation, Personal und Recht

Der Aufsichtsrat



Dipl. Kfm. Günter Korp

Vorsitzender des Aufsichtsrates
 Vorsitzender des Prüfungsausschusses/Finanzexperte
 Vorsitzender des Personalausschusses
 Stellvertretender Vorsitzender des Projektkomitees
 Geburtsjahr: 1945
 Erstbestellt: 16. Oktober 2009
 Ende der laufenden Funktionsperiode 2021 (36. o. HV)



Dr. Thomas Aistleitner

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
 Stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses
 Mitglied des Projektkomitees
 Mitglied des Personalausschusses
 Geburtsjahr: 1953
 Erstbestellt: 11. Juni 2012
 Ende der laufenden Funktionsperiode 2021 (36. o. HV)



William Henry Marie de Gelsey, KCSG

(am 26.02.2021 verstorben)
 Mitglied des Aufsichtsrates
 Geburtsjahr: 1921
 Erstbestellt: 31. Mai 2007
 Ehrenvorsitzender (Honorary Chairman) des
 Board of Directors der Gedeon Richter Ltd, Ungarn



Harald Wengust

Mitglied des Aufsichtsrates
 Vorsitzender des Projektkomitees
 Mitglied des Prüfungsausschusses
 Stellvertretender Vorsitzender des Personalausschusses
 Geburtsjahr: 1969
 Erstbestellt: 16. Oktober 2009
 Ende der laufenden Funktionsperiode 2021 (36. o. HV)



Hubert Staszewski

Mitglied des Aufsichtsrates
 Geburtsjahr: 1972
 Erstbestellt: 8. Juni 2016
 Ende der laufenden Funktionsperiode 2022 (37. o. HV)
 Mitglied des Vorstandes Elektrobudowa S.A., Polen
 Mitglied des Aufsichtsrates Próchnik S.A., Polen

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates gelten als unabhängige Mitglieder im Sinne der C-Regel 53 des ÖCGK. Die Leitlinien für die Unabhängigkeit basieren auf den Leitlinien gemäß Anhang 1 des Österreichischen Corporate Governance Kodex:

- 1** Das Aufsichtsratsmitglied war in den vergangenen fünf Jahren weder Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter der Gesellschaft noch eines Tochterunternehmens der Gesellschaft oder eines sonst konzernmäßig mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmens („Konzerngesellschaft“).
- 2** Das Aufsichtsratsmitglied unterhält und unterhielt im letzten Jahr zur Gesellschaft oder zu einer ihrer Konzerngesellschaften kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse der Gesellschaft mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat; Konzernsachverhalte sowie die bloße Ausübung der Tätigkeit eines Vorstandsmitglieds oder Geschäftsführers durch ein Aufsichtsratsmitglied führen in der Regel nicht dazu, dass das Aufsichtsratsmitglied an dem betreffenden Unternehmen ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel 48 des ÖCGK führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- 3** Das Aufsichtsratsmitglied war in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der Gesellschaft oder Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.
- 4** Das Aufsichtsratsmitglied ist nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft, in der ein Vorstandsmitglied der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG Aufsichtsratsmitglied ist.
- 5** Das Aufsichtsratsmitglied ist kein enger Familienangehöriger (direkte Nachkommen, Ehegatten, Lebensgefährten, Eltern, Onkeln, Tanten, Geschwister, Nichten, Neffen) eines Vorstandsmitglieds der Gesellschaft oder von Personen, die sich in einer in den vorstehenden Punkten (1) bis (4) beschriebenen Position befinden.

Es besteht eine D&O Versicherung.

Angaben zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand

Die Geschäftsordnung für den Vorstand regelt die Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vorstandes, das Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat, das Vorgehen bei Interessenskonflikten, die Informations- und Berichtspflichten des Vorstandes und die Zustimmungsvorbehalte des Aufsichtsrates, die sich auch auf die wesentlichen Geschäftsfälle der wichtigsten Tochtergesellschaften erstrecken. Der Vorstand hält im Regelfall mindestens zweiwöchentlich Sitzungen zur wechselseitigen Information und Beschlussfassung ab.

Arbeitsweise des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat diskutiert in Erfüllung seiner Aufgaben, insbesondere der Überwachung und der strategischen Unterstützung des Vorstands, die Lage und Ziele des Unternehmens und fasst Beschlüsse. In der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sind neben Zusammensetzung, Arbeitsweise und Aufgaben des Aufsichtsrates sowie dem Vorgehen bei Interessenskonflikten auch alle Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Personalausschuss und Projektkomitee) und deren Kompetenzen genau geregelt. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr fünf Sitzungen abgehalten. Bezüglich der Schwerpunkte der Tätigkeit sowie der Anzahl der Sitzungen der Ausschüsse im Geschäftsjahr wird auf den Bericht des Aufsichtsrates verwiesen.

Weiters fanden Besprechungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt, in denen Fragen der Unternehmensführung behandelt wurden. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates haben in der Berichtsperiode an mehr als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrates persönlich teilgenommen.

Ausschüsse

Der Aufsichtsrat bestellt aus seiner Mitte einen Prüfungsausschuss sowie einen Projekt- und einen Personalausschuss.

Ein eigener Strategieausschuss wurde nicht eingerichtet; diesbezüglichen Agenden werden vom Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit wahrgenommen. Die Mitglieder der Ausschüsse werden jeweils für ihre betreffende Funktionsdauer als Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt. Jeder Ausschuss wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter. Diesbezüglich wird auf die Angaben zu den Organen der Gesellschaft verwiesen.

Diversitätskonzept – Maßnahmen zur Förderung von Frauen

Im Aufsichtsrat und Vorstand von Warimpex sind derzeit keine Frauen vertreten; eine Frau fungiert als Prokuristin. In Management-Positionen sind 5 Frauen vertreten, was einem Anteil von 33 % entspricht.

Konkrete Maßnahmen zur Förderung von Frauen in Führungspositionen gibt es im Unternehmen derzeit nicht.

Ein verbindliches Diversitätskonzept, das bei der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat Bezug auf Kriterien wie Alter, Geschlecht, Bildungs- und Berufshintergrund festlegt, besteht derzeit im Unternehmen nicht. Das Unternehmen möchte sich bei der Auswahl von Organen nicht selbst beschränken. Nichtsdestotrotz sind Vorstand und Aufsichtsrat hinsichtlich Alter, Bildungs- und Berufshintergrund sowie Nationalität sehr differenziert.

WARIMPEX

*Konsolidierter
nichtfinanzieller
Bericht*

ANGABEN GEMÄSS § 267A UGB

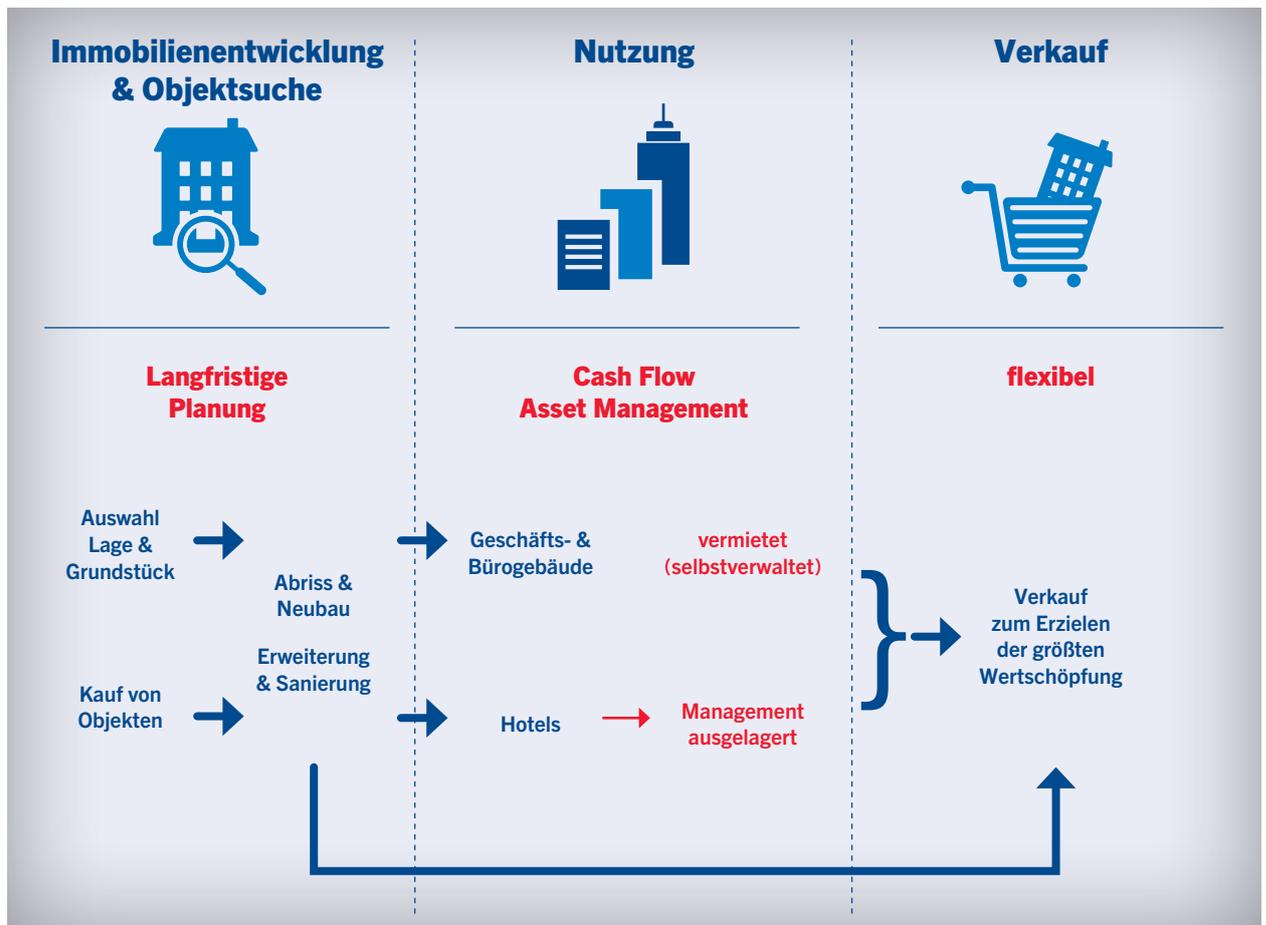
Bürogebäude
Darmstadt, DE

WARIMPEX-Geschäftsmodell

Warimpex ist eine „hybride“ Immobiliengesellschaft, die als Asset Manager und Immobilieneigentümerin Projekte so lange selbst betreibt, bis durch einen Verkauf die höchste Wertschöpfung realisiert werden kann, und als Developer Projekte mit Fokus auf Zentral- und Osteuropa entwickelt.

So erzielt die Warimpex-Gruppe einerseits stabile Cashflows aus dem Betrieb von Hotels bzw. der Vermietung von Büroimmobilien und andererseits Veräußerungserlöse durch den Verkauf der Immobilien.

Warimpex kombiniert im Vergleich zu reinen Immobilienbestands-Unternehmen das stetige Geschäft des Asset Managements mit der hohen Rentabilität aus dem Property Development. Dabei profitiert das Property Development von der Finanzierungsstärke des Asset Managements bei gleichzeitiger Minimierung des typischen Exit-Risikos eines reinen Projektentwicklers, da die fertig gestellten Objekte meist zuerst im Bestand gehalten werden, um auf den richtigen Verkaufszeitpunkt zu warten.



WARIMPEX im Überblick

Entwicklung der Warimpex-Gruppe

Warimpex wurde 1959 als Export-, Import- und Transithandelswarengesellschaft von Dr. Stefan Folian gegründet. Unter der Führung von Dkfm. Georg Folian und Dr. Franz Jurkowsch spezialisierte sich die Gesellschaft ab 1982 auf Immobilienprojekte in Zentral- und Osteuropa. Seither entwickelte die Warimpex-Gruppe Immobilien mit einem Investitionsvolumen von mehr als einer Milliarde Euro, darunter Hotels im Fünf-, Vier- und Drei-Stern-Bereich. Darüber hinaus ist Warimpex auch in der Entwicklung von Bürohäusern und anderen Immobilien tätig.

Development und Asset Management

Die Entwicklung und der Betrieb der Immobilienprojekte werden von Warimpex in Wien gemeinsam mit den lokalen Niederlassungen in Budapest, St. Petersburg, Krakau und Warschau koordiniert. Darüber hinaus baut Warimpex auf langjährige, erfolgreiche Kooperationen mit internationalen Hotelkonzernen wie Vienna House, InterContinental Group, Kempinski oder Accor.

Per Ende des Jahres 2020 war Warimpex Eigentümerin, Mit-eigentümerin bzw. Pächterin von acht Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 104.600 m² (anteilsbereinigt ca. 92.800 m²) sowie von vier Hotels mit insgesamt 1.000 (anteilsbereinigt ca. 800) Zimmern in Polen, Russland, Ungarn, Deutschland und Österreich.

Bei den Kennzahlen des nicht-finanziellen Reportings werden nur Immobilien berücksichtigt, die mindestens seit 12 Monaten im Bestand sind.

Nachhaltige Unternehmensführung

Warimpex prägt mit der Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien das Umfeld in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht. Diese Einflussnahme bringt ein hohes Maß an Verantwortung mit sich, das wir als integrativen Bestandteil unserer Unternehmenskultur, aber auch als zentrale Säule unseres Erfolges verstehen und annehmen. Dies gilt für Neubauten, aber auch für Altgebäude. Bei der Weiterentwicklung von bestehenden Immobilien zu Hotel- oder Bürogebäuden legen wir auf die Vorgaben des Denkmalschutzes und der historischen Merkmale der jeweiligen Immobilie besonderen Wert. Energieeffiziente Gebäude zu bauen ist für uns selbstverständlich, da die Betriebskosten in diesen Gebäuden niedriger ausfallen und dadurch höhere Mieten vereinbart werden können.

In 2019 wurde dazu ein Projekt zur Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie für die Entwicklung von Immobilien abgeschlossen. Neben internen strategischen Anforderungen bei Sanierungs- und Neubauprojekten im Hotel- und Bürobereich wurden dabei auch Nachhaltigkeits(NH)-Standards für Warimpex-Immobilien definiert. Dabei werden einerseits Anforderungen von Mietern und Investoren sowie andererseits Kriterien von Nachhaltigkeitszertifizierungen, wie beispielsweise BREEAM (BRE Environmental Assessment Method), DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) oder LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), berücksichtigt.

In diesem Projekt wurden daher:

1. NH-Anforderungen der Hauptkunden erhoben,
2. die Bedeutung und die Anwendung von NH-Gebäude-zertifizierungen geklärt,
3. NH-Mindeststandards für Warimpex-Immobilienprojekte entwickelt und
4. neue, nachhaltige Energielösungen für Hotels und Bürogebäude definiert.

Als Ergebnis stehen nun eine klare Festlegung über die NH-Schwerpunkte bei Entwicklungen, ein Prozess für den Umgang mit NH-Zertifizierungen und ein Leitfaden und ein Fragebogen für optimierte Energielösungen zur Verfügung.

Die NH-Schwerpunkte sind Energieeffizienz, der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern, die CO₂-Reduktion sowie die Innenraumqualität (Komfort, Luftqualität, etc.).

Als Standardzertifizierung wurde LEED Existing Building Operation & Maintenance gewählt, von der jedoch je nach Land, Projekttyp und Marktanforderung abgewichen werden kann. Auch können im Land unterschiedliche Zertifizierungen bestehen, wenn Differenzierungen zB durch Neubau und Altbestand notwendig sind. Geplant ist es, alle Neubauten bereits bei Bau begleitend und Bestandgebäude schrittweise zu zertifizieren. Durch die Zertifizierungen profitieren nicht nur die Eigentümer, sondern auch die Mieter direkt von der Kostensparnis. Auch langfristig rechnet sich eine Zertifizierung: Es ist denkbar, dass in Zukunft zB ein zu hoher Ausstoß an CO₂ mit höheren Abgaben „bestraft“ wird. Diese Zertifizierungen sollen zu einem Alleinstellungsmerkmal mit hohen Nachhaltigkeits-Ansprüchen für die Immobilien der Warimpex-Gruppe werden.

Zum Stichtag sind zertifiziert:

	Eröffnung		Zertifikat
Orgodowa Office, Łódź	2018	28.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
Mogilska 43, Krakau	2019	12.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
		40.000 m ²	

Vorgesehene Zertifizierungen

	Eröffnung		Zertifikat
Avior Tower, St. Petersburg	2022	16.000 m ²	LEED – Gold
Zeppelin Tower, St. Peterburg	2015	15.600 m ²	LEED – Silver
Mogilska III, Krakau	2023	12.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
Chopin Office, Krakau	2023	21.000 m ²	BREEAM In-Use oder LEED – Platinum
B52, Budapest	2006	5.400 m ²	BREEAM In-Use

Weiters wurde beschlossen, im Jahr 2021 die Zertifizierung nach dem Well Building Standard, das WELL Health-Safety Rating des International WELL Building Institute (IWBI), für Krakau und Łódź zu erhalten, um die Gesundheit, Sicherheit und das Wohlbefinden in den Immobilien zu verbessern.

Durch die lange Lebensdauer von Immobilien beeinflussen die Entscheidungen, die wir heute treffen, die nächsten 10 bis 30 Jahre. In den nächsten Jahrzehnten werden Klimaschutz und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen noch wichtiger werden, als sie es heute bereits sind. Immobiliengesellschaften müssen sich schon jetzt darauf einstellen – etwa im Bereich Klimaschutz. Um das im Jahr 2015 beim Klimagipfel in Paris festgelegte 2-Grad-Ziel zu erreichen, ist bis zum Jahr 2050 eine Entwicklung hin zur low carbon economy, die kaum mehr CO₂ emittiert, erforderlich. Das muss schon heute bei langfristigen Investitionen berücksichtigt werden. Warimpex ist sich ihrer damit verbundenen weitreichenden Verantwortung bewusst und sieht Immobilien nicht nur als rein wirtschaftliches Gut, sondern bezieht auch ökologische und soziale Aspekte in alle Planungen mit ein. Diese Grundhaltung spiegelt Wissenhaftigkeit sowie Respekt vor Mensch und Umwelt wider und prägt sowohl die Unternehmenskultur als auch die konkrete Umsetzung in allen Geschäftsfeldern.

Wesentlichkeit und Stakeholder

Der folgende Nachhaltigkeitsbericht (gemäß den Anforderungen des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (NaDiVeG)) richtet sich an alle Stakeholder sowie an alle weiteren Personen, die Interesse an der ökologischen, gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Performance von Warimpex haben.

Nachhaltige Entwicklung ist ein vielschichtiger Prozess und wird von zahlreichen Themen in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft beeinflusst. Die potenziellen Auswirkungen unternehmerischen Handelns auf diese Lebensbereiche werden durch das konkrete Kerngeschäft, die Branche und das Umfeld bestimmt.

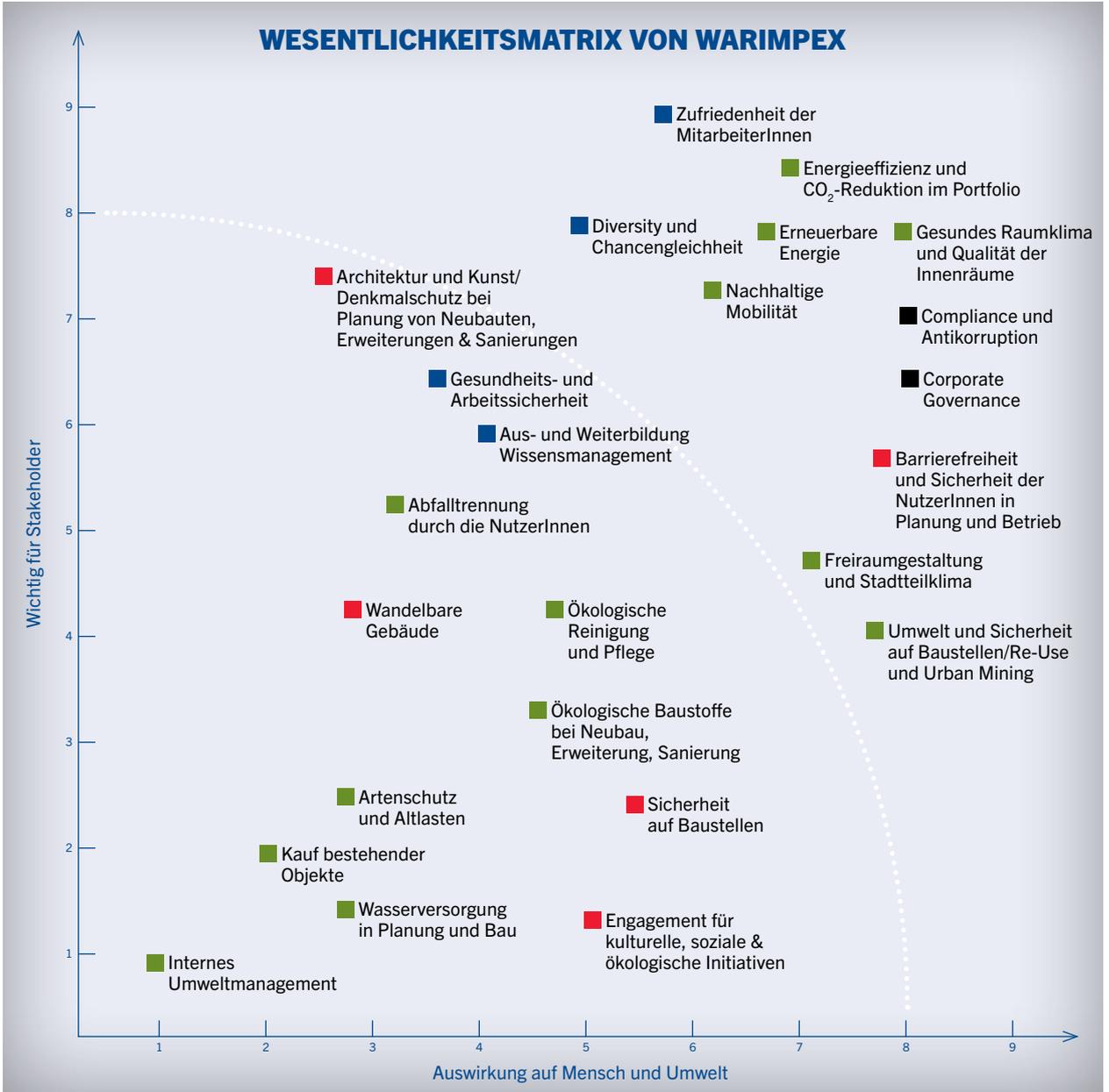
Prozessbeschreibung und strategische Verankerung

Die Basis der Berichterstattung bildet eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse. In einem mehrstufigen Prozess wurden die für die Warimpex-Gruppe potenziell wesentlichen Themen identifiziert und priorisiert. Die Themen wurden auf ihre Auswirkung auf Mensch und Umwelt sowie auf die Bedeutung für folgende zentrale Stakeholder analysiert: Investoren, Aktionäre, Analysten, Banken, Mitarbeiter, Lieferanten, Dienstleister, Mieter, Anrainer, Peer-Group-Unternehmen, Medien, Politik, Verwaltung, Hotelgäste. Die als wesentlich bestimmten Themen können folgenden Themenbereichen zugeordnet werden:

- **Umwelt und Energie**
- **Nachhaltige Unternehmenskultur (Ethik und Compliance)**
- **Gesellschaftliche Verantwortung**
- **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**
- **Menschenrechte**

Warimpex berichtet im Folgenden über Aktivitäten und Maßnahmen in Bezug auf die als wesentlich bestimmten Themen, die in folgender Übersicht beschrieben werden:

Thema	Beschreibung	Belang gemäß NaDiVeG
Energieeffizienz der Gebäude	Thermische Qualität der Gebäude, energieeffiziente Haustechnik, Geräte etc. ermöglichen die Energieeffizienz der Gebäude (Heizen, Kühlen, Stromverbrauch).	Umweltbelang
Re-use and Urban Mining / Umweltmanagement auf Baustellen	Verwendung von erneuerbaren Rohstoffen sowie von umweltschonend hergestellten, regionalen, schadstofffreien, multifunktionalen und recyclingfähigen Materialien; Vermeidung von Lärm und Staub; Ausschluss von Altlasten; effektives Abfallmanagement; sichere Handhabung und Lagerung von Chemikalien sowie kurze Transportwege	Umweltbelang
Nachhaltige Mobilität	Angebote und Anreize zur Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel, wie die Anbindung an öffentliche Verkehrsnetze, Fuß- und Radwegnetze, Bereitstellung von Infrastruktur für Fahrräder, E-Mobilität, Car- und Bikesharing	Umweltbelang
Corporate Governance, Compliance und Anti-Korruption	Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben (Arbeitsrecht, Wettbewerbsrecht, Datenschutz etc.), klare Vergabeprozesse, korrekte Arbeitsverhältnisse mit beauftragten Unternehmen	Bekämpfung von Korruption und Bestechung
Barrierefreiheit und Sicherheit der Nutzer	Technische Komponenten (wie Brandschutz, Fluchtwege, Alarmierung in Gefahrensituationen oder Evakuierung), gestalterische Komponente (wie sichere Wegführung, Beleuchtung, Videoüberwachung oder Portierdienste), Einhaltung aller rechtlichen Vorschriften und Auflagen und regelmäßige Kontrolle dieser Einhaltung	Sozialbelang
Zufriedenheit der Mitarbeiter	Motivation und Zufriedenheit des Teams wird gestärkt und hoch gehalten	Arbeitnehmerbelang
Diversity und Chancengleichheit	Unterschiedliche Teamstruktur in Bezug auf Alter, Geschlecht, Herkunft, Arbeitsmodell etc.	Arbeitnehmerbelang
Achtung der Menschenrechte	Selbstverständlicher Teil der Firmenkultur, der nach innen und außen gelebt wird	Achtung der Menschenrechte
Freiraumgestaltung und Stadteilklima	Vermeidung städtischer Hitzeinseln (z.B. durch helle Oberflächen, Begrünung, Wasserflächen, Durchlüftung der Stadtteile) Naturnahe Freiraumgestaltung (Schaffung von Lebensräumen für heimische Fauna und Flora)	Umweltbelang
Gesundes Raumklima und Qualität der Innenräume	Thermischer Komfort im Winter und Sommer; visueller Komfort; ausreichende Lüftung; Vermeidung von Schadstoffen (Formaldehyd, VOC oder Feinstaub); akustischer Komfort	Arbeitnehmerbelang



- Themenbereiche**
- Umwelt und Energie
 - Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
 - Nachhaltige Unternehmenskultur (Ethik und Compliance)
 - Gesellschaftliche Verantwortung

NICHTFINANZIELLE RISIKEN

Belang	Nachhaltigkeitsthema	- Risiken + Chancen	Beschreibung	Mitigationsmaßnahmen
Umweltbelang	Energieeffizienz der Gebäude	- Hohe Betriebskosten - Risiko der Nichtdurchführung + Chance der Kosteneinsparung	aufgrund fehlender Mittel oder unzureichender Ressourcen	mittelfristige Zertifizierung aller Bestandsimmobilien, Zertifizierungen von Neubauten
Umweltbelang	Re-use and Urban Mining / Umweltmanagement auf Baustellen	- Risiko der Materialverschwendung + Chance von Kosteneinsparungen	Re-Use bereits vorhandener Materialien	ist im Projektkonzept aufgenommen
Umweltbelang	Nachhaltige Mobilität	- Risiko des Mangels an Infrastruktur + Chance der Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln	fehlende Ladestationen, Fahrradabstellplätze, kein Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln	im Projektkonzept aufgenommen
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	Corporate Governance, Compliance und Anti-Korruption	- Risiko des Nichtwissens + Chance durch Schulungen	fehlende Sensibilität in Bezug auf Bestechung und Korruption	Schulungen, Einhaltung Code of Conduct
Sozialbelang	Barrierefreiheit und Sicherheit der Nutzer	- Risiko durch nicht benutzerfreundliche Lösungen + Chance durch bessere Erreichbarkeit	Einhaltung der Rechtsvorschriften	Prüfung der Rechtsvorschriften bei Projekten und Usability
Arbeitnehmerbelang	Zufriedenheit der Mitarbeiter	- Risiko durch Verlust von Fachkräften + Chancen auf höhere Mitarbeiterzufriedenheit	Schaffung eines positiven Arbeitsklimas	Mitarbeitergespräche, Büroräumlichkeiten und Arbeitsgeräte sind up to date
Arbeitnehmerbelang	Diversity und Chancengleichheit	- Risiko durch Diskriminierung + Chancen durch Offenheit	Expertise und Vielfältigkeit	Förderung von Vielfältigkeit
Arbeitnehmerbelang	Work-Life-Balance	- Risiko durch Verlust von Arbeitskräften + Chancen auf innovative Leistungen	Burn-Out-Prävention	Schulungen, Abbau der Urlaubstage, ausgewogene Aufgabenstellungen
Achtung der Menschenrechte	Achtung der Menschenrechte	- Risiko der Verletzung der Menschenrechte	Vielfalt und Chancengleichheit im Arbeitsumfeld	Prinzipien gelten gleichermaßen bei der Einstellung, den Aufstiegsmöglichkeiten und den Vergütungsrichtlinien
Umweltbelang	Freiraumgestaltung und Stadtteilklima	- Risiko der Oberflächenversiegelung + Chancen der Vermeidung von städtischen Hitzeinseln	bei Neu-Projekten in die Planung aufnehmen, bei Bestandsobjekten Möglichkeiten prüfen	im Projektkonzept aufgenommen
Arbeitnehmerbelang	Gesundes Raumklima und Qualität der Innenräume	- Risiko von Sick-Building-Syndrom + Chancen auf bessere Arbeitnehmer-Zufriedenheit	Einhaltung und Überschreitung der gesetzlichen Maßnahmen	im Projektkonzept aufgenommen

UMWELT UND ENERGIE

Die Themen Energieversorgung, -verbrauch und energiebezogene Gebäudetechnik sind in der Bau- und Immobilienwirtschaft von hoher Bedeutung. Die Bereitstellung von Energie in Form von Strom und Wärme ist die Basis für behagliche Büroräumlichkeiten. Gleichzeitig haben Energieträger sowie Energieverbrauch wesentliche Auswirkungen auf den Klimawandel. Warimpex ist sich ihres energiebezogenen Einflusses auf Umwelt und Gesellschaft bewusst und agiert daher umsichtig in Bezug auf ökologische und wirtschaftliche Ansprüche von Energieversorgung und Energieverbrauch sowie von Wertschaffung und Werterhaltung der Gebäude.

Auch durch die langfristige Planung der Projekte stellt sich Warimpex den Herausforderungen unserer Zeit und liefert einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Reduktion der Emissionen. Energieeffiziente Gebäude zu bauen ist für uns selbstverständlich, da die Betriebskosten in diesen Gebäuden niedriger ausfallen und dadurch höhere Mieten vereinbart werden können. Warimpex ist davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz keinen Widerspruch darstellen müssen.

Anfang 2013 stellte Warimpex das mit „BREEAM Good“ zertifizierte Bürohaus Le Palais Offices in Warschau fertig.

In 2018 erfolgte die Zertifizierung für das neu eröffnete Ogrodowa Office in Łódź mit „BREEAM Very good“. Für das in 2019 fertiggestellte Büroprojekt Mogilska 43 in Krakau erfolgte die Zertifizierung mit „BREEAM Very good“. Beide Immobilien erhielten nach der Umsetzung von Optimierungsmaßnahmen 2020 die Zertifizierung BREEAM In-Use Excellent.

Grundsätzlich sind für alle Neuentwicklungen Zertifizierungen geplant, zB die LEED-Zertifizierung „Gold“ für das neue Projekt Avior Tower in der AIRPORTCITY in St. Petersburg. Auch wenn derzeit keine zertifizierten Hotelobjekte im Portfolio von Warimpex enthalten sind, wird nichtsdestotrotz auf einen hohen Umweltstandard bei bestehenden und künftigen Hotelimmobilien Wert gelegt.

Für neue Projekte ist geplant, den Nutzen für Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft zu maximieren; das heißt für Warimpex, dass Projekte langfristig ihren Wert behalten oder an Wert zunehmen und dabei auch einen ökologischen und sozialen Nutzen stiften. In diesem Zusammenhang sollen auch Schäden an der Umwelt vermieden werden. Diese Grundsätze werden nicht nur bei Neubauprojekten, sondern auch bei Sanierungen berücksichtigt. Für die interne Projektprüfung wurde ein Prüfschema erarbeitet, das sich auf die Überprüfung des Projektes auf Energieeffizienz, flexible Grundrisse sowie Erreichbarkeit und Mobilität bezieht.

Energieeffizienz des Portfolios

Der direkte Einflussbereich von Warimpex liegt in der energetischen Gestaltung des Neubaus, den Modernisierungsmaßnahmen am Bestand und der energetischen Leistung. Des Weiteren kann auch die Wahl des Energieträgers die Energiebilanz der Objekte positiv beeinflussen.

Energieeffizienz hängt jedoch nicht nur vom Gebäude selbst ab. Der sparsame Umgang mit Energie durch die Nutzer ist ebenfalls entscheidend und kann einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Das individuelle Verhalten der Nutzer ist von Warimpex allerdings nur sehr eingeschränkt beeinflussbar. Die Steuerungsmaßnahmen konzentrieren sich hier auf zielgerichtete und klare Kommunikation an die Nutzer, wie z.B. Aushänge im Objekt.

Eine zentrale Aufgabe von Warimpex ist es, den Rahmen für einen geringen Energieverbrauch der Gebäude zu schaffen. Dazu zählen die energieeffiziente Gestaltung von Neubauobjekten sowie die schrittweise energetische Modernisierung geeigneter Bestandsobjekte.

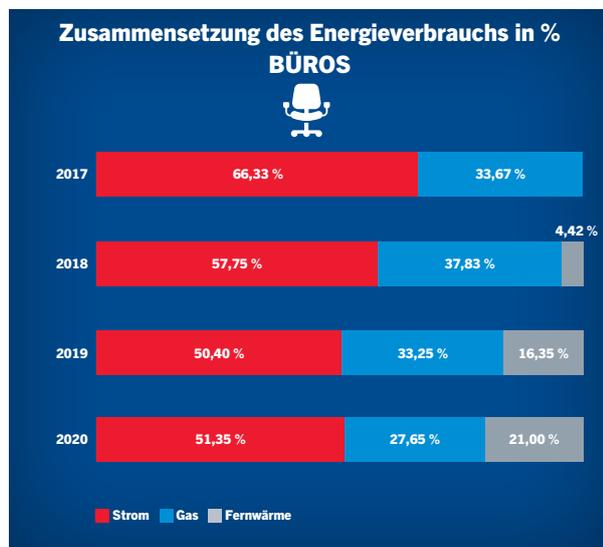
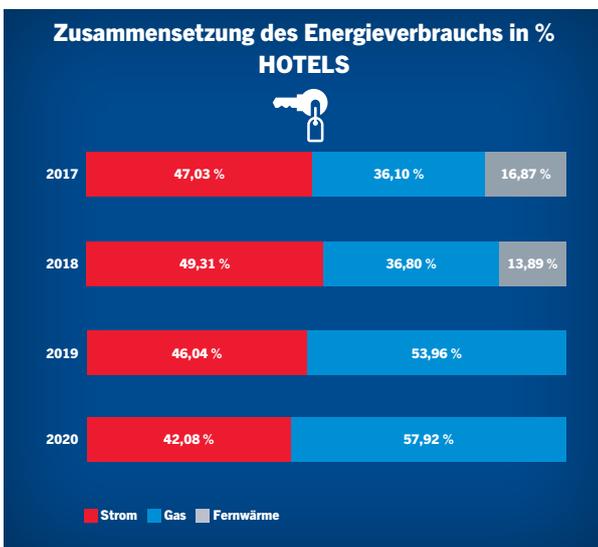
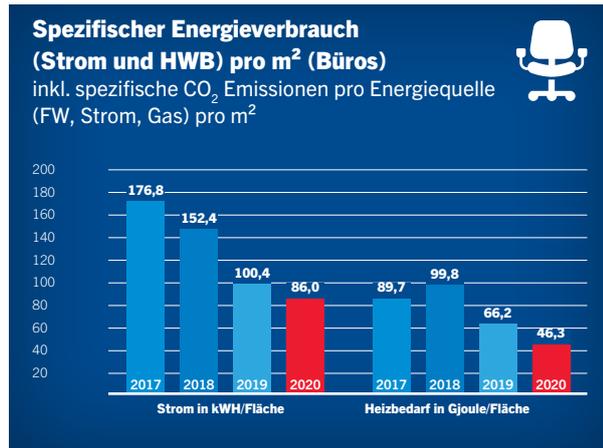
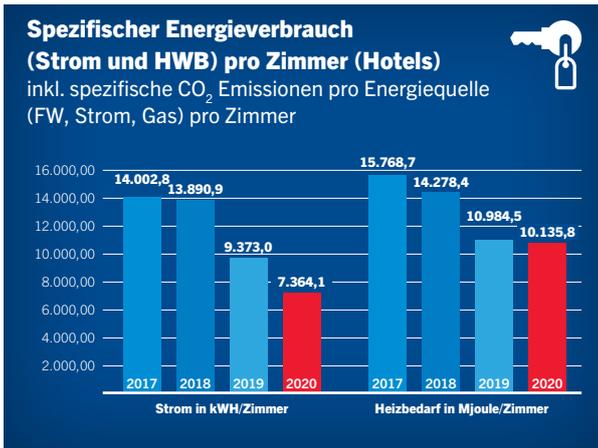
Kennzahlen 2020

Die Kennzahlen wurden für die Assetklassen Büros und Hotels unterschiedlich dargestellt, um ein klares Bild zu präsentieren. Bei Hotels werden zur besseren Vergleichbarkeit die Kennzahlen pro Hotelzimmer berichtet. Hingegen erfolgt bei Büroimmobilien die Darstellung des Energieverbrauches pro Quadratmeter der vermietbaren Fläche.

Die Kennzahlen wurden 2017 erstmals erhoben und bilden damit die Basis für die laufende Kontrolle des Energieverbrauches. Warimpex setzt sich zum Ziel, diese Kennzahlen laufend zu verbessern und dies auch bei der Planung von Neuprojekten zu berücksichtigen.

Bei den beiden neuesten Bürogebäuden in Polen wurde bei der Planung besonderer Wert auf energieeffiziente und umweltfreundliche Gestaltung gelegt: Bei dem Projekt Mogilska 43 in Krakau wurde eine mit Pflanzen begrünte Wand errichtet, bei dem Projekt Ogrodowa in Łódź wurde ein begrüntes Dach umgesetzt. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zum Wohlbefinden der Nutzer bei, sie spielen auch eine entscheidende Rolle im Umwelt- und Klimaschutz: Der Energieverbrauch zur Kühlung wird gesenkt und durch die Wasserretention wird die Kanalisation entlastet, zudem wird Urban Heating und der Bildung von Hitzeinseln entgegengewirkt.

Auf den energieeffizienten Betrieb der eigenen Hotels wird geachtet, indem die Belegung der Zimmer so geplant wird, dass frei stehende Zimmer oder Stockwerke nicht voll beheizt werden müssen. So wird bereits bei der Planung der Projekte dar-



auf geachtet, dass Hotelbereiche einzeln mit Energie versorgt werden können und somit kann ein wesentlicher Beitrag zur Reduktion des Heizwärmebedarfs geleistet werden.

Umwelt und Sicherheit auf Baustellen / Re-Use and Urban Mining

Auf Baustellen wird versucht, Lärm- und Staubbelastungen zu vermeiden, Altlasten zu bereinigen und ein effektives Abfallmanagement bei einem Gebäudeabriss zu gewährleisten. Eine gute Trennung bei Altstoffen wird angestrebt, indem Firmen beauftragt werden, die eine möglichst sortenreine Trennung anbieten. Guter Umgang und optimale Kommunikation mit allen Betroffenen ist Warimpex wichtig. Ein erwähnenswertes Beispiel ist bei der Baustelle Mogilska 43 der Umbau des Heizungssystems der direkten Nachbarn zu einem Fernwärme-Anschluss. Auch wurden bei dieser Baustelle während des Abrisses Reinigungskarten für professionelle Autowäschen an Anrainer verteilt. Warimpex setzt sich zum Ziel, auch weiterhin durch gute Kommunikation mit den Anrainern Beschwerden und Anzeigen vorzubeugen.

Bei Bautätigkeiten werden alle gesetzlichen Bestimmungen eingehalten und es gab bis dato weder Beanstandungen noch tödliche Arbeitsunfälle. Über Berichte der Generalunternehmer erfährt Warimpex monatlich den Projektfortschritt und gegebenenfalls von Verstößen gegen Sicherheitsbestimmungen

und von Unfällen auf Baustellen. Warimpex setzt sich klar zum Ziel, dass auch weiterhin Anzeigen oder schwerwiegende Verstöße gegen Sicherheitsbestimmungen auf Baustellen vermieden werden. Außerdem soll bei zukünftigen Projekten in den Monatsberichten der Generalunternehmer über Arbeitsunfälle und behördliche Beanstandungen in Bezug auf Arbeitssicherheit, Umweltbelange und weitere rechtliche Belange berichtet werden.

Das Redevlopment von alten Gebäuden wird – wenn möglich – forciert, um Ressourcen, Kosten und Zeit zu sparen. Bautätigkeiten sind stets ressourcenintensiv. Eine intensive Nutzung von Rohstoffen trägt zur Ressourcenverschwendung bei und stellt damit ein Risiko für die Umwelt dar. Dieses Risiko wird minimiert, indem bei Projekten Altbestände bestmöglich weitergenutzt werden. So wurde zum Beispiel ein altes Bürogebäude in München in ein Hotel umgewandelt bzw. ein altes Bürogebäude aus den 60er-Jahren in Budapest entkernt und in ein Bürogebäude, das den heutigen Ansprüchen gerecht wird, redeveloped.

Auch im Jahr 2020 gab es wieder ein Redevlopment-Projekt: Das 2019 erworbene Hotel in Darmstadt (ein Gebäude aus 1989) wurde 2019 und 2020 umfassend renoviert und soll im September 2021 unter der Marke „Greet“ wiedereröffnet werden.

Nachhaltige Mobilität

Mobilität beinhaltet in Hinblick auf den Klimawandel eine Vielzahl aktueller und zukünftiger Herausforderungen, insbesondere in den urbanen Gebieten. Hierzu zählen beispielsweise die Risiken der lokalen Luftverschmutzung durch Emissionen des Autoverkehrs in Form von Stickoxiden (NOx) und Feinstaub sowie der Energieverbrauch.

Durch die steigende Nachfrage nach Ladestationen für elektrische betriebene Fahrzeuge besteht das Risiko für die Nutzer der Gebäude, dass E-Ladestationen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden können. Vorausschauende intelligente Mobilitäts- und Verkehrskonzepte bilden hier Lösungsansätze. Diese beinhalten unter anderem die vermehrte Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln und „Car-Sharing“-Angeboten sowie eine zunehmende Elektrifizierung der Mobilität in urbanen Gebieten. Um diesen Anforderungen nachzukommen, ist es wichtig, bereits in der Planung ausreichend Ladestationen mit entsprechender Ladeleistung und Ladungsanbindung zu berücksichtigen, verschiedene Konzepte zu beobachten und zu beurteilen, welche Konzepte an einem Standort umgesetzt werden können, um die Nachfrage optimal decken zu können.

Insbesondere E-Mobilität stellt ein wesentliches und zukunftsweisendes Thema dar. So muss bereits in der Konzeption und Planung – zumeist rund drei Jahre vor Fertigstellung – der zukünftige Bedarf an PKW-Stellplätzen inklusive Elektro-Ladepunkten bzw. Leer-Verrohrung für spätere Nachrüstungen im Objekt berücksichtigt werden. In den Bestandsimmobilien von Warimpex gibt es derzeit E-Ladestationen im Ogradowa Office und Mogilska 43; E-Ladestationen sind auch bei Neuprojekten vorgesehen. Bei Mogilska 43 wurden 60 Fahrradabstellplätze (das entspricht 0,4 Abstellplätzen pro 100 m² Bürofläche) errichtet. Auch Duschen und Umkleieräume wurden umgesetzt, um die Anfahrt ins Büro mit dem Fahrrad für Mitarbeiter attraktiver zu machen. Beim Projekt in Łódź, Ogradowa 8, gibt es 150 Fahrradabstellplätze (das entspricht 0,5 Abstellplätzen pro 100 m² Bürofläche) sowie Duschen und Umkleiden in den Büroräumlichkeiten.

Die Immobilien der Warimpex-Gruppe liegen prinzipiell in zentralen Lagen in Primär- und Sekundärstädten. Bei allen Projekten ist eine gute Erreichbarkeit für die Nutzer der Immobilien (Mitarbeiter und Kunden) wichtig. Hotels und Büroimmobilien sollen verkehrsmäßig gut angebunden sein, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus oder Bahn, aber auch mit PKW und Reisebussen. Stationen von öffentlichen Verkehrsmitteln liegen jeweils in einem Radius von 200m, eine Anbindung an den Flughafen muss gegeben sein.

Zukünftig wird es immer wichtiger werden, eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr in einer Stadt zu bieten, da

beim Individualverkehr mit erheblichen Einschränkungen in den Städten, wie Fahrverboten oder Parkbeschränkungen, zu rechnen ist. Auch ist die Förderung der nachhaltigen Mobilität (Elektrofahrzeuge, Car-Sharing etc.) wesentlich, da die Nutzer der Immobilien diese Angebote als entscheidend wahrnehmen werden. Um auf diese Entwicklungen bestmöglich einzugehen, setzt sich Warimpex zum Ziel, nachhaltige Mobilität bei zukünftigen Projekten als Kriterium zu berücksichtigen.

Innerbetriebliches Umweltmanagement

	2020	2019	2018	2017
Flüge	CO ₂ 46 t	CO ₂ 129 t	CO ₂ 113 t	CO ₂ 123 t
Auto km	CO ₂ 22 t	CO ₂ 29 t	CO ₂ 32 t	CO ₂ 64 t

MitarbeiterInnen der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Der Ausstoß von CO₂ durch Reisetätigkeiten im Jahr 2020 ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Senkung resultiert durch ein niedrigeres Reiseaufkommen durch die Covid-19-Krise.

Die Reisetätigkeit der Warimpex-Mitarbeiter ist sehr intensiv, da fast alle Projekte außerhalb Österreichs liegen. Das belastet die Umwelt durch einen erhöhten Emissionsausstoß und gefährdet die Sicherheit der Mitarbeiter durch das erhöhte Risiko von Autounfällen. Die Reiseplanung obliegt dem jeweiligen Projektteam, jedoch ist die Minimierung der Reisen auf das Notwendigste ein Grundsatz bei Warimpex. Bei Dienstreisen wird versucht, Reisen von einzelnen Mitarbeitern zusammenzulegen und Fahrgemeinschaften zu bilden, um die Reisekosten und Umweltbelastungen so gering wie möglich zu halten. Einige Projekt-Orte können mit Verkehrsmitteln wie Bahn oder Flugzeug erreicht werden, bei anderen Projekten bietet sich die Anreise mit dem PKW an, da die Erreichbarkeit und die Mitnahme von technischer Ausrüstung für den Einsatz leichter mit einem PKW zu handhaben ist. Um Dienstreisen zu reduzieren, wird die Nutzung von Telefonkonferenzen und Videokonferenzen gefördert. Dafür werden die technologischen Mittel durch Warimpex zur Verfügung gestellt.

Damit neue Technologien bestmöglich genutzt werden können, werden neue Entwicklungen laufend evaluiert und in der Firmen-IT umgesetzt. So kann einerseits die länderübergreifende Zusammenarbeit bei Projekten vereinfacht und andererseits die Reisetätigkeit der Mitarbeiter optimiert werden. Durch die Anschaffung von zwei Elektrofahrzeugen im Fuhrpark der Warimpex als Pilotprojekt soll das Nutzungsverhalten sowohl für zukünftige Reisetätigkeiten als auch für die Lademöglichkeiten und andere Anforderungen für Bürostandorte getestet werden. Neben der kontinuierlichen Wartung und Erneuerung des Fuhrparks wird in die Ausbildung der Mitarbeiter für die Dienstreisen investiert, indem Fahrtrainings angeboten werden.

NACHHALTIGE UNTERNEHMENSKULTUR (ETHIK UND COMPLIANCE)

Weltweit werden durch Bestechung und Korruption Investitionen erschwert und internationale Wettbewerbsbedingungen verzerrt. Zusätzlich wird durch die Umlenkung von Finanzmitteln mithilfe korrupter Praktiken auch das wirtschaftliche, soziale und ökologische Wohlergehen der Gesellschaft gefährdet. Bei der Bekämpfung dieser Praktiken fällt den Unternehmen eine wichtige Rolle zu, da sich Korruption nicht nur schädlich auf demokratische Institutionen auswirkt, sondern auch auf eine gute Unternehmensführung. Warimpex ist zudem auch in Ländern tätig, die zum Teil schlecht nach dem „Corruption Perceptions Index“ gerankt und damit einem größeren Korruptions-Risiko ausgesetzt sind.

Corporate Governance, Compliance und Antikorruption

Die Umsetzung wirkungsvoller Corporate-Governance-Praktiken stellt daher ein wesentliches Nachhaltigkeitsthema zur Förderung einer verantwortungsvollen Unternehmenskultur dar.

Als börsennotiertes Unternehmen agiert Warimpex nach den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (Jänner 2020) und den polnischen „Best Practice for GPW Listed Companies 2016“. Dabei handelt es sich um eine freiwillige Selbstverpflichtung zur guten unternehmerischen Führung und Kontrolle mit dem Ziel einer verantwortlichen, auf Nachhaltigkeit und Langfristigkeit fokussierten Wertschaffung. Mit dieser Zielsetzung soll den Interessen aller Stakeholder, deren Wohlergehen mit dem Erfolg des Unternehmens verbunden ist, am besten gedient werden und ebenso ein hohes Maß an Transparenz erreicht werden.

Code of Conduct

Der Code of Conduct (CoC) ist eine Zusammenfassung der Verhaltensgrundregeln für Warimpex-Mitarbeiter. Der CoC findet seit 2013 bei Warimpex AG Anwendung und ist 2018 auch auf alle vollkonsolidierten Gesellschaften ausgeweitet worden.

Die Mitarbeiter der Warimpex werden angehalten, sich im Geschäftsverkehr stets rechtskonform zu verhalten und die Ablehnung jeglicher Form von Bestechung oder Bestechlichkeit durch eigenes, eindeutiges Verhalten zum Ausdruck zu bringen. Der CoC dokumentiert den Umgang des Unternehmens mit Mitarbeitern, Kunden, Lieferanten sowie allen weiteren Stakeholdern und dient als Orientierung für das tägliche Verhalten. Im CoC werden die ethischen und rechtlichen Regeln und Richtlinien kommuniziert, die eigenverantwortliches Handeln unterstützen und ein offenes, respektvolles und verantwortungsbewusstes Arbeitsklima fördern.

Für die Schaffung eines offenen und ehrlichen Arbeitsklimas werden die Mitarbeiter laufend geschult. 2019 und 2020 wurden Schulungen zu aktuellen Themen wie der neuen Datenschutzgrundverordnung durchgeführt. Zusätzlich sind Unterweisungen zum Code of Conduct und Korruptionsprävention sowie zur Arbeitssicherheit durchgeführt worden. Diese Schulungen sind auch für 2021 vorgesehen. Bei der Festsetzung der Schulungstermine wird auf die verschiedenen Anwesenheitstage der Mitarbeiter durch Arbeitszeitmodelle und Reisetätigkeiten insofern eingegangen, als dass die Schulungen an verschiedenen Tagen angeboten werden, damit die Teilnahme allen ermöglicht wird. Darüber hinaus ist Warimpex bestrebt, bei Bedarf zusätzliche Schulungen und Trainings anzubieten, wenn erkannt wird, dass ein Thema aktuell wichtig ist bzw. von den Mitarbeitern gewünscht wird.

Bisher sind keine Fälle in Zusammenhang mit Korruption oder Verstößen gegen interne Compliance-Richtlinien bekannt.

GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

Barrierefreiheit und Sicherheit der Nutzer in Planung und Betrieb

Barrierefreiheit wird im Rahmen von gesetzlichen Vorgaben sowohl im Neubau als auch bei Umbau/Sanierung bestehender Objekte berücksichtigt. Alle Büros und Hotels sind barrierefrei zu erreichen. Die Sicherheit der Nutzer wird mit regelmäßigen Überprüfungen durch einerseits lokale Auflagen (zB Begehung der Feuerwehr oder des Arbeitsinspektorates), aber auch auf der Ebene der Geschäftsführung (Begehung mit den jeweiligen Betreibern) gesichert. Somit können durch eigene Stichproben die Sicherheit der Nutzer unserer Immobilien gewährleistet und die Risiken einer Verletzung von Vorschriften minimiert werden. Bisher wurden keine schwerwiegenden Beanstandungen (Gefahr in Verzug) von Behörden hinsichtlich Sicherheitsbestimmungen verzeichnet. Zur Sicherheit der Nutzer werden in akuten Anlassfällen Einzelmaßnahmen für die jeweilige Immobilie getroffen. So wurden beispielsweise in Zusammenhang mit Terroranschlägen in einer Destination die Sicherheitskontrollen bei den Hotelzugängen verstärkt.

Ziel ist es, keine Beanstandungen durch Behörden und Kunden zu erhalten und alle rechtlichen Auflagen zu erfüllen, um die Sicherheit der Nutzer stets zu gewährleisten.

Von 294 Hotelzimmern des Hotel Crowne Plaza in St. Petersburg sind 6 Zimmer barrierefrei, was einem Anteil von 2% entspricht.

MITARBEITER

Zufriedenheit der Mitarbeiter

Die Ziele von Warimpex sind, Chancen für Wachstum und Karriereentwicklung anzubieten, besondere Leistungen zu belohnen und die Zusammenarbeit auf allen Ebenen zu fördern sowie eine offene Unternehmenskultur zu gewährleisten.

Die Arbeitswelt befindet sich durch steigende Dynamik und Flexibilitätsanforderungen fortwährend im Umbruch. Die Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben wird für die Mitarbeiter eine zusehends größere Herausforderung.

Ein konsequent verfolgter Gleichbehandlungsgrundsatz, Gleitzeit- und Teleworking-Möglichkeiten sind bei Warimpex tragende Säulen der Work-Life-Balance der Mitarbeiter.

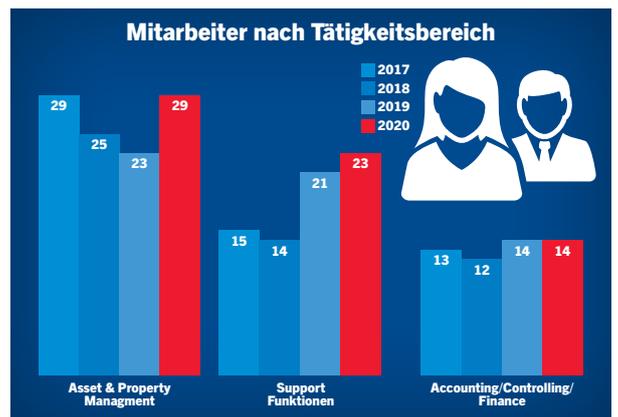
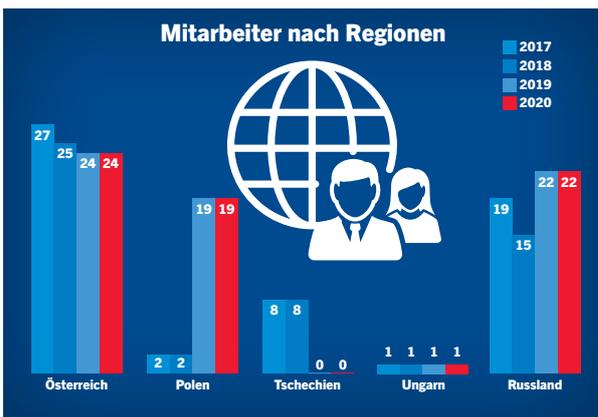
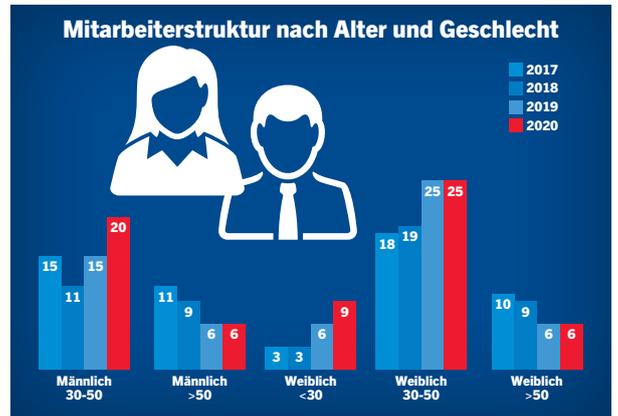
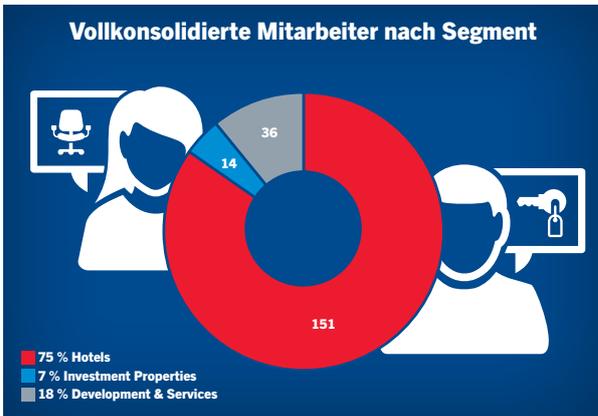
Hotels werden durch Hotelmanagementgesellschaften im Rahmen von Managementverträgen betrieben. Die Personalhoheit und die Betreuung des Hotelpersonals liegen daher im Verantwortungsbereich der Hotelmanager und werden nicht von Warimpex gesteuert. Aus diesem Grund umfassen die nachfolgenden Darstellungen nur die anderen beiden Segmente (Investment Properties sowie Development & Services) von Warimpex.

Mitarbeiter im Konzern

Am 31.12.2020 waren 66 Mitarbeiter im Verwaltungsbereich der vollkonsolidierten Gesellschaften der Warimpex-Gruppe tätig. Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Aufteilung der Mitarbeiter nach ihrer regionalen Zuordnung sowie nach ihren operativen Einsatzgebieten. In den Bereichen Asset & Property Management sind insgesamt rund 44% beschäftigt.

Die Funktionen in Asset & Property Management beinhalten die Abwicklung und Betreuung der Bestands- und Entwicklungsobjekte durch die Geschäftsführer, die Techniker und die Projekt Controller. Im Bereich Finance sind das Konzernrechnungswesen und die Buchhaltungsabteilungen zusammengefasst. Die Support-Funktionen unterstützen die beiden Bereiche in Verwaltung und Organisation.

Um dem Risiko eines Verlusts hochqualifizierter Mitarbeiter vorzubeugen, werden die Arbeitnehmers der Warimpex durch technische Ausrüstung unterstützt, die stets am neuesten Stand der Technik ist, um den Arbeitsablauf so reibungslos und effizient wie möglich zu gestalten. Diese Voraussetzung soll ein sicheres und angenehmes Arbeiten für jeden Einzelnen ermöglichen. Unterstützung erfährt der Mitarbeiter auch durch die offene und ehrliche Unternehmenskultur. Bei



Warimpex wird kein Wert auf die Achtung von Hierarchien gelegt. Es geht vielmehr um Begegnung auf Augenhöhe und ein respektvolles Miteinander. So wird Rücksicht auf die individuellen Anforderungen und Bedürfnisse der Mitarbeiter genommen, indem verschiedene Arbeitsmodelle wie Teilzeit, Home Office etc. angeboten und auch neu gestaltet werden.

Diversity und Chancengleichheit

Ein zentrales Anliegen des Unternehmens ist, Chancengleichheit zwischen Frauen und Männern und generell dem unterschiedlichen Hintergrund der Mitarbeiter zu gewährleisten. Vielfalt wird bei Warimpex wertgeschätzt. Diese Vielfalt ist nicht nur durch die Herkunft der Mitarbeiter aus verschiedenen Kulturkreisen und Ländern gegeben, sondern auch in der Alterszusammensetzung von jung bis alt sichtbar. Alleine in der Konzernzentrale am Wiener Standort arbeiten Mitarbeiter aus vier Nationen und mit diversen Migrationshintergründen. Niemand wird in der Warimpex durch sein Geschlecht, Alter oder seine Herkunft ausgegrenzt. Im Gegenteil – durch das Zusammentreffen von verschiedenen Ansichten, Meinungen und Lebenserfahrungen werden bei Projekten viele verschiedene Aspekte beleuchtet und aufgegriffen.

Eine flache Hierarchie ermöglicht auch die Erreichung der Ziele durch kurze Wege, ohne sich durch Strukturen kämpfen zu müssen. Frauen und Männern wird gleichermaßen die Möglichkeit geboten, auch während Karenzzeiten am Firmengeschehen teilzunehmen. Einladungen zu Firmenfeiern gehen auch an kranzierte Mitarbeiter, außerdem können Kommunikationsmittel wie Telefon und Laptop durchgängig genutzt werden. Es gibt auch die Möglichkeit einer Beschäftigung im Rahmen der Karenz und diese wird auch vielfach von Mitarbeitern genutzt. Bei Rückkehr nach Karenzzeiten werden die Bedürfnisse mit dem Mitarbeiter neu abgestimmt und an die jeweilige Situation individuell angepasst. Wo es gewünscht und möglich ist, wird die Möglichkeit von Teleworking und flexibler Zeiteinteilung vereinbart. All diese Maßnahmen haben sich in der Vergangenheit bewährt und sollen daher auch künftig so fortgeführt werden. Damit wird das Risiko einer möglichen Diskriminierung der Mitarbeiter als gering eingestuft. Die Vielfalt der Mitarbeiter wird bei Warimpex als Chance gesehen und als solche genutzt.

Der Frauenanteil an der Gesamtbelegschaft beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 knapp 61% und ist damit im Vergleich zu 2019 um 6% gestiegen. Der Anteil an weiblichen Führungskräften ist im Vergleich zu 2019 mit 38,1% gleich geblieben. Warimpex bietet jeder Mitarbeiterin und jedem Mitarbeiter die gleichen Chancen und Voraussetzungen. Wichtig sind die Qualifikation und Erfahrung in einem Arbeitsgebiet und nicht die Nationalität oder das Geschlecht. Frauen werden nicht gezielt gefördert – Gleichberechtigung ist selbstverständlich bei Warimpex und drückt sich auch im Frauenanteil der Gesamtbelegschaft aus.

Der Altersdurchschnitt der Mitarbeiter beträgt rund 42,6 Jahre. Die Warimpex Gruppe arbeitet mit einem attraktiven Mix aus erfahrenen und neuen Mitarbeitern.

Jedenfalls sieht Warimpex in der Diversität ihrer Mitarbeiter einen wesentlichen Erfolgsfaktor.

MENSCHENRECHTE

Die Einhaltung der Menschenrechte wird in der Warimpex als selbstverständlicher Teil der Firmenphilosophie gesehen und tagtäglich geachtet und umgesetzt. Das Recht der freien Meinungsäußerung ist schon durch die Organisation der Warimpex gegeben, da es keine Art einer Einschränkung von Kommunikation gibt. Auch wird das Recht eines jeden, seinen Glauben frei auszuüben, geachtet und geschützt. In Hotelgebäuden wird beispielsweise die Innenausstattung so religionsneutral wie möglich gehalten, um die Religionsfreiheit aller Nutzer zu wahren. Das zeigt sich bei der Bildauswahl in den Zimmern oder beim Verzicht auf die Verwendung von religiösen Symbolen wie zB Kreuzen.

Die Achtung der Menschenwürde ist vor allem im Mitarbeiterbereich ein wichtiges Thema. Warimpex tritt Vorurteilen und jeglicher Art von Diskriminierung entschlossen entgegen. Es ist wichtig, dass die Gleichbehandlung aller Mitarbeiter unabhängig von Alter, Geschlecht, sexueller Orientierung oder Identität, Nationalität, ethnischer Herkunft, Behinderung, Religion oder Weltanschauung gelebt wird. Es wird aktiv eine Unternehmenskultur gefördert, die von Respekt, Offenheit, Vertrauen und Wertschätzung geprägt ist.

Warimpex bekennt sich klar zum Schutz der internationalen Menschenrechte. Innerhalb ihres Einflussbereiches unterstützt und achtet Warimpex den Schutz der Menschenrechte und vermeidet, sich an Menschenrechtsverletzungen mitschuldig zu machen. Von unseren Lieferanten und Partnern erwarten wir, dass sie sich ebenfalls an die gesetzlichen Vorschriften halten. Warimpex geht davon aus, dass diese die geltenden Gesetze zum Schutz der Menschenrechte einhalten und Verstöße von der für den jeweiligen Lieferanten/Partner zuständigen Gerichtsbarkeit entsprechend verfolgt werden. Wir sehen keine Notwendigkeit oder Möglichkeit, hier zusätzlich eigene Initiativen zu ergreifen. Lieferanten und Partner werden zum Teil auch von Dritten beliefert. Bisher ist nicht bekannt, dass im Zusammenhang mit dieser Lieferkette Fälle von Menschenrechtsverletzungen aufgetreten sind. Wir gehen davon aus, dass unsere Lieferanten/Partner Maßnahmen ergreifen, wenn sie von solchen Missständen erfahren. Erwiesene Verstöße werden geahndet und können den Ausschluss als Lieferant/Partner nach sich ziehen.

Auswirkungen von Covid-19

Die Covid-19-Krise im Jahr 2020 hat mehrere Faktoren beeinflusst:

Umweltbelange:

Durch geringe Reisetätigkeit weltweit kam es zu geringerem Ressourcenverbrauch und somit auch zu geringeren Treibhausgasemissionen. Dies ist auch in der Reisetätigkeit der Warimpex-Gruppe zu sehen. Jedoch muss darauf geachtet werden, dass aufgrund des durch die Covid-19-Krise verursachten Einbruchs der Geschäftstätigkeit keine Abstriche bei den Nachhaltigkeitszielen der Gesellschaft gemacht werden.

Arbeitnehmerbelange:

Durch die Krise wurden die Möglichkeiten von Home Office und Videokonferenzen erweitert. Allen Arbeitnehmern wurde Homeworking ermöglicht. Schulungen zur Benutzung von neuen Programmen werden laufend durchgeführt. Die Datensicherheit wurde überprüft und gilt als gewährleistet. Die Mitarbeiter haben die Möglichkeit, Covid-Tests zu machen, auch werden Covid-Antigen-Selbsttests im Büro zur Verfügung gestellt.

Menschenrechte:

In der Covid-19-Krise kann es zu einem Risiko der Verletzung der Menschenrechte kommen – Frauen sind durch die Kurzarbeit und die Doppelbelastung von Beruf und Familie mehr

betroffen, dies wurde durch die Möglichkeit von flexiblen Arbeitszeiten bei Warimpex berücksichtigt.

Umweltbelange:

Das Jahr 2020 wurde trotz aller Einschränkungen genutzt, um durch Optimierungen bei zwei polnischen Immobilien die Zertifizierung von BREEAM Very good auf BREEAM In-Use Excellent zu erhöhen.

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung von Gesundheitsthemen wird im Jahr 2021 für die Immobilien in Łódź und Krakau die Zertifizierung mit dem WELL Health Safety Rating des International WELL Building Institute (IWBI) angestrebt. Es werden unter anderem folgende Punkte betrachtet: Reinigungs- und Desinfektionsverfahren, Notfallvorsorgeprogramme, Ressourcen des Gesundheitswesens, Luft- und Wasserqualitätsmanagement, Innovationsmöglichkeiten.

Nachhaltigkeit ist längst kein Randthema mehr, sondern prägt Denk- und Verhaltensweisen in der Mehrheit der Bevölkerung, sodass die weitere Zertifizierung des Portfolios unser Ziel ist.



Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Daniel Folia
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Konzernlagebericht

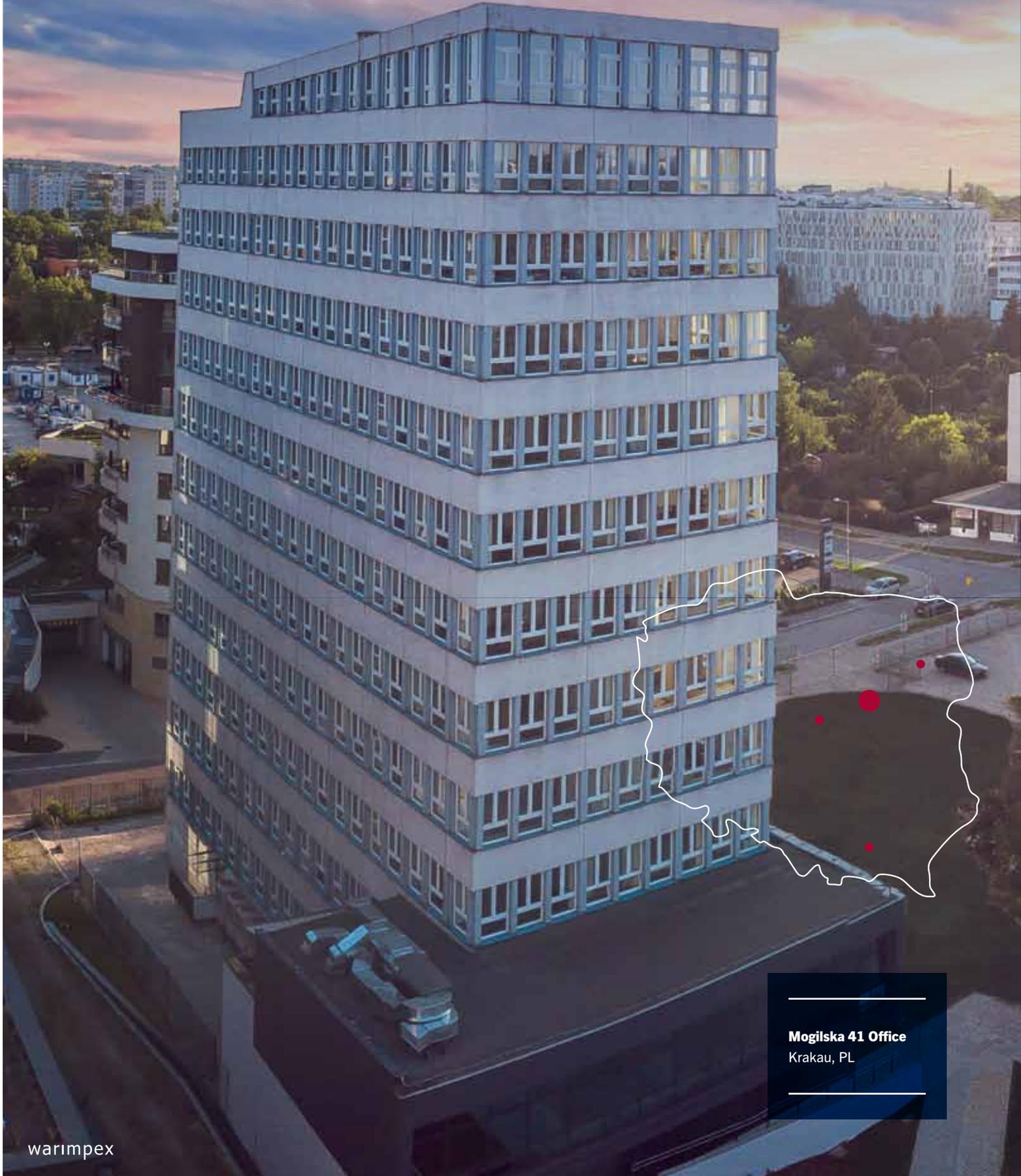
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VON 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2020

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen – Covid-19

Ab Februar/März 2020 kam es aufgrund der massiven Verbreitung des SARS-CoV-2-Virus (Corona-Virus) und der damit verbundenen Covid-19-Pandemie in Österreich, aber auch in anderen europäischen Ländern und in Russland zu behördlich angeordneten Maßnahmen wie Ausgangsbeschränkungen, Einreiseverboten sowie dem Schließen von Flughäfen und Geschäften. Diese Maßnahmen wurden ab Mitte Mai 2020 nach und nach gelockert und ab Oktober 2020 wiederum in den meisten europäischen Ländern verschärft.

Palais Hansen
Kempinski*****
Wien, A

Märkte



Mogilska 41 Office
Krakau, PL

MÄRKTE

Polen

Wirtschaftliches Umfeld

Die Wirtschaftsentwicklung für das Gesamtjahr 2020 wird mit -2,8 % angenommen. Das Wachstum soll sich 2021 und 2022 wieder auf sehr solide 3,1 % bzw. 5,1 % erhöhen.¹ Das Immobilientransaktionsvolumen verringerte sich 2020 auf rund EUR 5,3 Milliarden (2019: EUR 7,7 Mrd).² Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Warschau betragen 2020 4,60 % (2019: 4,25 %), in Sekundärstädten rund 6,00 % (2019: 5,75 %)³, die Mieten in Regionalstädten wie Krakau oder Łódź betragen zwischen EUR 12,50 und EUR 15,50 pro m².⁴ In der 5-Stern Hotellerie verringerte sich die durchschnittliche Auslastung in Warschau um 60 Prozentpunkte auf 22 %, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich in lokaler Währung um 12 % auf PLN 426.⁵

Bestand: 3 Büroimmobilien, 1 Hotel

Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Stern-Hotels InterContinental. Im Rahmen eines Pachtvertrages wird das Hotel zu einer Fixpacht gemietet und bis 2037 unter der Marke InterContinental betrieben. Die Auslastung des Hotels InterContinental verringerte sich von 80 % auf 26 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich um rund 26 %. Das Hotel war von Ende März bis Anfang Juni 2020 und von 20. Dezember 2020 bis 12. Februar 2021 geschlossen. Die Pachtzahlungen wurden in Abstimmung mit dem Verpächter teilweise erlassen und der Pachtvertrag um 3 Jahre verlängert.

Ein Bürogebäude in Krakau (Mogilska 41) mit rund 5.800 m² Fläche wurde im Jahr 2017 erworben, renoviert und im September 2019 an den neuen Mieter übergeben. Seitdem ist das Gebäude vollständig vermietet.

Anfang Oktober 2018 wurde das Ogródowa Office in Łódź eröffnet. Das Ogródowa Office ist ein top-modernes Bürogebäude, direkt im Stadtzentrum von Łódź in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Manufaktura gelegen. Zu den bisherigen Mietern zählen neben Orange Polska u.a. PwC Polen und Harman Connected Services. Zum Stichtag 31.12.2020 war das Büro zu rund 83 % vermietet.

Die Fertigstellung des Mogilska 43 Office erfolgte Anfang April 2019. Zum Bilanzstichtag waren rund 90 % der Büroflächen vermietet. Das Mogilska 43 Office ist ein top-modernes Bürogebäude der Klasse A und umfasst insgesamt 12.000 m² auf neun Geschossen. Große Glasflächen ermöglichen eine natürliche Beleuchtung der Büros, während das effiziente Klimatisierungssystem für die richtige Temperatur und Luftfeuchtigkeit sorgt. Begrünte Balkone und Terrassen sind direkt von der Büroebe aus zugänglich. Im Erdgeschoß des Gebäudes befinden sich Geschäfts- und Dienstleistungsflächen und die zweistöckige Tiefgarage bietet Platz für 204 PKWs sowie Fahrradständer, Umkleieräume und Duschen. Das Mogilska 43 Office erfüllt höchste Umweltstandards und hat dafür ein BREEAM In-Use-Zertifikat mit der Bewertung „Excellent“ erhalten.

Entwicklung: 3 Bürogebäude, Reservegrundstücke

Mit dem Gebäude Mogilska 41 wurden auch Grundstücksreserven erworben; im Oktober 2020 wurde eine noch nicht rechtsgültige Baugenehmigung für ein Bürogebäude mit rund 9.700 m² (Mogilska Phase III) ausgestellt, welche im März 2021 rechtskräftig geworden ist.

Angrenzend an die beiden bereits bestehenden Mogilska-Bürogebäude und das Projekt Mogilska Phase III akquirierte Warimpex in den letzten Jahren weitere kleinere zT bebaute Immobilien. Dort soll in der Folge das Projekt Mogilska Phase IV entstehen. Die ersten Abbrucharbeiten wurden bereits abgeschlossen.

Weiters ist Warimpex in Krakau Eigentümerin eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.000 m² Fläche entwickelt werden soll. Die Baugenehmigung wurde eingereicht.

In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück. Es sollen in mehreren Phasen Büroimmobilien entstehen. Es sind zwei Gebäude mit rund 24.000 m² Bürofläche und 8.000 m² Geschäftsfläche vorgesehen. Eine Baugenehmigung wurde im März 2021 erteilt.

¹ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2021“

² CB Richard Ellis, Real Estate Market Outlook 2021, Poland

³ CB Richard Ellis, Real Estate Market Outlook 2021, Poland

⁴ CB Richard Ellis, Real Estate Market Outlook 2021, Poland

⁵ STR Comp Set – Performance Report for InterContinental Warsaw

MÄRKTE

Ungarn

Wirtschaftliches Umfeld

Die Wirtschaftsentwicklung führte 2020 zu einem Rückgang von 5,3 %. Für die Jahre 2021 und 2022 wird ein BIP-Wachstum von 4,0 % bzw. 5,0 % erwartet.⁶

In Budapest stiegen im Jahresvergleich die durchschnittlichen Mieten auf rund EUR 13,50 pro Monat⁷, die Prime-yields erhöhten sich von 5,25 % auf 5,75 %⁸, der Leerstand stieg von 5,9 % auf 8,1 %.⁹

Bestand: 2 Büroimmobilien

In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Erzsébet und B52 mit insgesamt rund 20.200 m² Nutzfläche.

Das Bürogebäude B52 wurde Ende Mai 2018 erworben, es verfügt über 5.200 m² Nutzfläche und ist zu 96 % vermietet.

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 96 % der Fläche vermietet; davon 12.250 m² (von 14.500 m²) an die Versicherung Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd, einer ungarischen Niederlassung der internationalen Groupama-Gruppe.

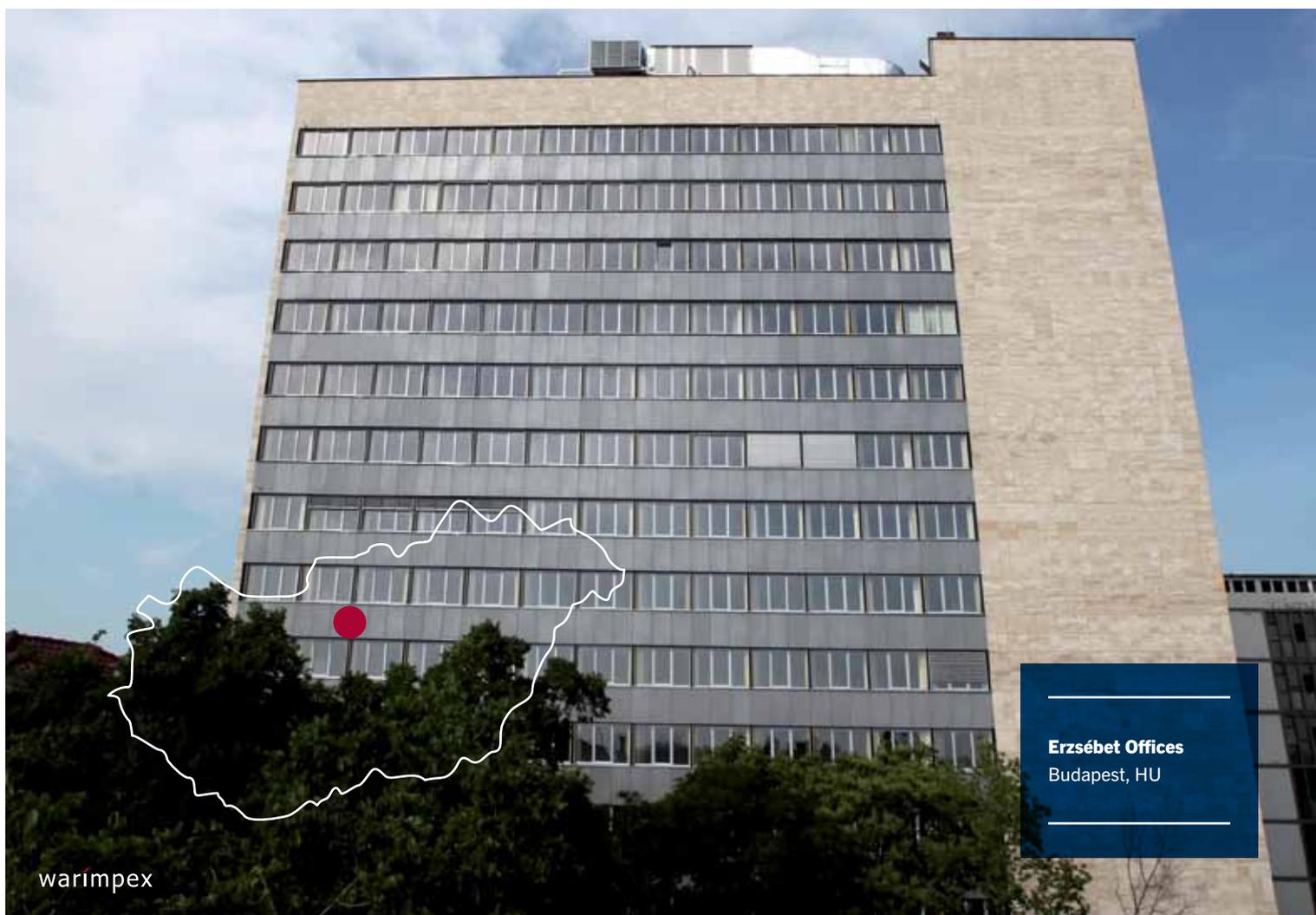
Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche wurde Anfang 2019 veräußert.

⁶ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2021“

⁷ CB Richard Ellis, Budapest Office Snapshot, Q3 2020

⁸ CB Richard Ellis, Budapest Office Snapshot, Q3 2020

⁹ CB Richard Ellis, Budapest Investment Snapshot, Q3 2020



MÄRKTE

Österreich

Bestand: 1 Hotel

In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung / Vienna Insurance Group und UBM Development an der Besitzgesellschaft des Hotel Palais Hansen Kempinski Wien mit rund 10 % beteiligt. Das Hotel ist das erste Projekt von Warimpex in Österreich und wurde im März 2013 eröffnet.





AirportCity
St. Petersburg, RU

MÄRKTE

*Russland***Wirtschaftliches Umfeld**

2019 und 2020 wuchs die russische Wirtschaft mit 1,3 % bzw. verringerte sich um -3,6 %. Für 2021 und 2022 wird mit einem BIP-Wachstum von 3,0 % bzw. 3,9 % gerechnet.¹⁰

Das Immobilientransaktionsvolumen in Russland erhöhte sich 2020 um 14 % auf rund 285 Milliarden Rubel. Der Anteil der Transaktionen in St. Petersburg verringerte sich um 20 Prozentpunkte auf 11%.¹¹ Der Leerstand von „Class A“ Büroimmobilien in St. Petersburg betrug per Ende September 2020 4,8 % (3,3 %), die durchschnittlichen Mieten (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) betragen rund RUB 1.970 (rund EUR 22, 2019: RUB 1.960) pro Monat und m².¹²

In Hotels in St. Petersburg verringerten sich im Durchschnitt die Auslastungszahlen um 62 Prozentpunkte auf 25 %, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich um 34 % auf RUB 4.344.¹³

Bestand: 1 Hotel, 2 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude

In St. Petersburg hält Warimpex 90 % an der AIRPORTCITY St. Petersburg. Ende Dezember 2011 wurden in einer ersten Phase ein Vier-Stern-Hotel der Marke Crowne Plaza (InterContinental Hotel Gruppe) sowie zwei Bürotürme (Jupiter 1 + 2) mit 16.800 m² vermietbarer Fläche eröffnet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G. entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo“. Die AIRPORTCITY ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im wachsenden Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

An den Bürotürmen Jupiter 1 und 2 in der AIRPORTCITY St. Petersburg ist Warimpex indirekt mit rd. 40 % beteiligt.

Das Bürogebäude Zeppelin (Anteil 90 %) in der AIRPORTCITY mit rund 15.600 m² wurde Ende Juni 2015 fertiggestellt. Der Büroturm ist vollständig vermietet.

Das Hotel Crowne Plaza konnte eine Auslastung von 29 % (1-12 2019: 77 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich um 33 %.

Zu 100 % beteiligt ist Warimpex am voll vermieteten Multifunktionsgebäude Bykovskaya (mit Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge sowie Büro- und Archivflächen mit rund 6.000 m²), welches seit der Fertigstellung im Mai 2017 vollständig vermietet ist.

Im August 2019 erwarb Warimpex einen 35 %-Anteil an der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G., sodass seit der Übernahme der Konzern eine Beteiligung von insgesamt 90 % an AVIELEN hält, die die AIRPORTCITY St. Petersburg entwickelt und betreibt. Die restlichen 10 % werden von UBM Development gehalten.

Entwicklung: 1 Büroimmobilie, Entwicklungsgrundstücke

In der AIRPORTCITY St. Petersburg gibt es Grundstücksreserven für rund 150.000 m² Bürofläche.

Im April 2018 hat Warimpex über eine Projektgesellschaft einen Teil dieser Grundstücksreserve (rund 17.000 m²) von AO AVIELEN A.G. zu 100 % übernommen. Mit dem Bau eines Büroturms (Avior Tower) mit rund 16.000 m² vermietbarer Bürofläche wurde im 4. Quartal 2019 begonnen. Die Eröffnung ist für das 2. Quartal 2022 geplant.

¹⁰ World Economic Outlook Update, January 2021

¹¹ CB Richard Ellis, Russian Real Estate Investment Market, Q4 2020

¹² Maris CBRE, Market Commentary, Saint Petersburg

¹³ STR Comp Set – Performance Report for Crowne Plaza St. Petersburg Airport

MÄRKTE

*Deutschland***Wirtschaftliches Umfeld**

Die Wirtschaftsentwicklung zeigte 2020 einen Rückgang von 5,0 %. Für die Jahre 2021 und 2022 wird ein BIP-Wachstum von 3,2 % bzw. 3,1 % erwartet.¹⁴

Bestand: 1 Hotel

Im April 2019 hat Warimpex eine seit Mitte 2018 geschlossene Hotelimmobilie (327 Zimmer) in Darmstadt erworben und im September unter dem Namen „The Hotel Darmstadt“ wieder eröffnet. Mit dem Management des 3-Sterne Superior Konferenzhotels wurde Cycas Hospitality beauftragt. Das Hotel wurde Anfang April 2020 pandemiebedingt geschlossen und wird derzeit renoviert. Die Wiedereröffnung findet voraussichtlich im September 2021 unter der Accor-Marke „greet“ statt.

Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke

Das 30.000 Quadratmeter große Hotelgrundstück verfügt zudem über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen. Die Entwicklung eines neuen Bebauungsplans sowie die Genehmigungsplanung für ein erstes Bürogebäude sind bereits weit fortgeschritten.

¹⁴ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2021“



The Hotel Darmstadt
Darmstadt, D

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

*Vermögens-, Finanz- und Ertragslage***Umsatzentwicklung**

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) erhöhten sich vor allem durch Neuvermietungen von EUR 19,9 Mio. auf EUR 20,6 Mio. Die Mieterlöse aus Russland gingen im Vorjahresvergleich aufgrund des deutlich schwächeren Rubels (31 % Abwertung in 2020) um rd. 8 % zurück.

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 64 % auf EUR 3,6 Mio. Ab März 2020 waren die Umsatzerlöse unter Einfluss der Covid-19-Pandemie stark rückläufig. Während im 2. Quartal 2020 die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 92 % auf nur EUR 0,2 Mio. sanken, erholten sie sich in der zweiten Jahreshälfte etwas.

Der Gesamt-Umsatz verminderte sich auf EUR 25,7 Mio., der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand verringerte sich von EUR 14,2 Mio. auf EUR 11,3 Mio.

Daraus ergibt sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz von EUR 14,4 Mio. (Vorjahr: EUR 17,5 Mio.).

Ertragslage**Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien**

Im Berichtszeitraum fanden im Konzern keine Immobilien-transaktionen statt. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres veräußerte Warimpex sowohl zwei Hotels in Paris, eine Büroimmobilie in Budapest als auch die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvorak in Karlsbad. Damit konnte im Vorjahr ein Veräußerungsergebnis in Höhe von EUR 28,9 Mio. erzielt werden.

EBITDA

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (Investment Properties) (=EBITDA) verringerte sich von EUR 29,9 Mio. auf EUR 3,0 Mio. Der Rückgang ist im Vorjahresvergleich vor allem auf den Wegfall von Immobilienverkäufen und Buchgewinnen sowie auf ein negatives Ergebnis aus dem Hotelbereich zurückzuführen.

Abschreibungen und Wertänderungen

Die Abschreibungen und Wertänderungen gingen von EUR 14,9 Mio. auf EUR -10,7 Mio. zurück. Das Bewertungsergebnis der Büroimmobilien (Investment Properties) betrug rund EUR -7,8 Mio., während in der Vergleichsperiode des Vorjahres Marktwertanpassungen iHv EUR 15,3 Mio. verbucht werden konnten. Die Wertminderung bei den Hotels betrug EUR -1,0 Mio. (Vorjahr: Wertaufholung EUR 1,2 Mio.).

EBIT

Das EBIT verringerte sich nach Berücksichtigung der Abschreibungen und Wertänderungen im Vorjahresvergleich von EUR 44,7 Mio. auf EUR -7,7 Mio.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR 25,8 auf EUR -21,4 Mio. Darin sind Wechselkursverluste in Höhe von EUR 8,2 Mio. (Vorjahr: Wechselkursgewinne EUR 8,3 Mio. sowie ein Buchgewinn in Höhe von EUR 20,3 Mio. aus dem Ankauf von Darlehen ehemaliger Minderheitsgesellschafter einer russischen Konzerngesellschaft) enthalten.

Das Ergebnis aus Joint Ventures veränderte sich von EUR 3,6 Mio. auf EUR -4,9 Mio. Dieser Rückgang ist auf nicht zahlungswirksame Kursverluste aus der Währungsumrechnung sowie auf Verluste aus dem Hotelbetrieb zurückzuführen.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 66,5 Mio. auf EUR -31,1 Mio. Das Periodenergebnis für die Aktionäre des Mutterunternehmens verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 61,5 Mio. auf EUR -29,7 Mio.

Analyse der Unternehmenssegmente

Wir verweisen diesbezüglich auf die detaillierten Erläuterungen unter Punkt 2. Segmentberichterstattung in den Erläuterungen zum Konzernabschluss.

Die Warimpex-Gruppe hat die Segmente Investment Properties, Hotels und Development & Services definiert. In der Segmentberichterstattung sind die im Konzernabschluss at equity bilanzierten Joint Ventures quotenkonsolidiert enthalten. Hierbei ist der Bereich Hotels mit den während des Berichtsjahres im Konsolidierungskreis des Konzerns inklusive Joint Ventures im Beteiligungsausmaß befindlichen Hotels bzw. Hotelzimmern vergleichbar. Im Bereich Investment Properties werden die Mieteinnahmen aus Büroimmobilien erfasst. Der Bereich Development & Services umfasst Dienstleistungen im Bereich Development, Tätigkeiten der Konzernmutter und Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Immobilien.

Segment Investment Properties*

in TEUR	2020	2019
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	24.383	24.015
Segment EBITDA	16.488	16.170

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse sowie das Segment-EBITDA veränderten sich zum Vorjahr nur wenig. Höhere Umsatzerlöse aus Neuvermietungen saldierten sich mit niedrigeren Umsatzerlösen aufgrund eines schwächeren Rubelkurses.

Segment Hotels*

in TEUR	2020	2019
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	7.483	37.545
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer**	686	680
auf den Konzern entfallender GOP	-943	12.689
auf den Konzern entfallender NOP	-1.909	9.114
NOP/verfügbarem Zimmer in EUR	-2.784	13.395

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

** siehe Konzernberichterstattung Hotels im Konzernabschluss

Im Vorjahr verringerte sich die Anzahl der durchschnittlich auf den Konzern entfallenden Zimmer durch den Verkauf des Hotels Dvorak Ende Februar 2019 und durch den Verkauf der beiden Pariser Hotels Ende September 2019. Im September 2019 wurde ein zusätzliches Hotel in Darmstadt eröffnet, welches im März 2020 corona-bedingt wieder geschlossen wurde. Im Berichtszeitraum erhöhten sich daher die durchschnittlichen Zimmer um 6 Zimmer.

Für die Steuerung der Hotels werden branchentypische Kennzahlen wie GOP (Gross Operating Profit, ermittelt nach dem Uniform System of Accounts for the Lodging Industry) und NOP (Net Operating Profit, entspricht GOP abzüglich bestimmter Eigentümerkosten nach GOP wie Managementgebühren, Versicherungen, Grundsteuern, etc.) herangezogen.

Segment Development & Services*

in TEUR	2020	2019
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	1.449	2.241
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	28.934
Segment EBITDA	-8.693	16.355

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Das Segmentergebnis ist stets von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share Deals) und Immobilien (Asset Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. Im Berichtszeitraum des Vorjahres veräußerte Warimpex sowohl zwei Hotels in Paris, eine Büroimmobilie in Budapest als auch die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvorak in Karlsbad, während in 2020 keine Verkaufstransaktionen stattfanden.

Vermögenslage

Konzern-Bilanz in TEUR	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte	308.132	345.053	265.505
Kurzfristige Vermögenswerte	12.533	11.506	26.506
Summe Vermögenswerte	320.665	356.559	292.012
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse und Rücklagen	56.619	104.431	56.887
Eigenkapital Mutterunternehmen	110.619	158.431	110.887
Minderheitsanteile	-1.827	-1.364	-20.740
Summe Eigenkapital	108.792	157.068	90.147
Langfristige Schulden	183.857	172.210	172.261
Kurzfristige Schulden	28.016	27.282	29.603
Summe Schulden	211.873	199.491	201.865
Summe Eigenkapital und Schulden	320.665	356.559	292.012

Bei Warimpex als Immobilienkonzern dominieren vor allem als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen die Aktivseite der Bilanz. Da Immobilien in der Warimpex-Gruppe in der Regel zu zwei Drittel über langfristige Projektkredite fremdfinanziert werden, dominieren langfristige Finanzverbindlichkeiten die Passivseite.

Nach dem Verkauf eines Hotelportfolios in 2017, das zu einer deutlichen Reduktion der Bilanzsumme führte, waren 2018 und 2019 – trotz weiteren Immobilienverkäufen – Jahre des Wachstums, das Immobilienvermögen und die Bilanzsumme stiegen aufgrund von Zukäufen und Developments wieder. Das Jahr 2020 war durch die Auswirkungen der Pandemie geprägt, es mussten negative Wertanpassungen von Immobilien verbucht werden.

Finanzlage

Konzern-Geldflussrechnung in TEUR	2020	2019
Betriebliche Einzahlungen	26.690	31.663
Betriebliche Auszahlungen	-24.222	-31.704
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	2.468	-41
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	-11.342	-11.597
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit	11.459	9.717
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember	8.931	7.519

Operativer Cashflow

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit konnte im Geschäftsjahr trotz geringerer Einzahlungen aufgrund von Kosteneinsparungen sowie geringerer Ertragsteuern gesteigert werden.

Cashflows aus Investitionstätigkeit

Die Auszahlungen für Investitionen erfolgten vor allem für Bautätigkeiten in St. Petersburg für den Avior Tower, Umbauten im Hotel Darmstadt, Mieterausbauten in Polen sowie Projektvorbereitungen in Polen und Deutschland (Vorjahr:

Bautätigkeiten Ogradowa Office in Łódź und das Mogilska 43 Office in Krakau). Die Einzahlungen aus Investitionstätigkeit betrafen im Vorjahr großteils den Verkauf der beiden Pariser Hotels.

Cashflows aus Finanzierungstätigkeit

Die Veränderung der Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen auf eine höhere Aufnahme von Darlehen und Krediten in Zusammenhang mit Bautätigkeiten zurückzuführen.

KENNZAHLEN DES IMMOBILIENVERMÖGENS

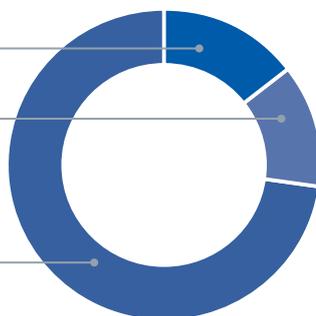
Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2020 acht Büroimmobilien mit ca. 104.600 m² (anteilsbereinigt 92.800 m²) vermietbarer Fläche und vier Hotels mit insgesamt ca. 1.000 Zimmern (anteilsbereinigt ca. 800 Zimmer).

IMMOBILIENVERMÖGEN IN € MIO.

44,1 Development-Projekte

38,6 Bestehende Hotel-Assets

219,1 Bestehende Büro-Assets



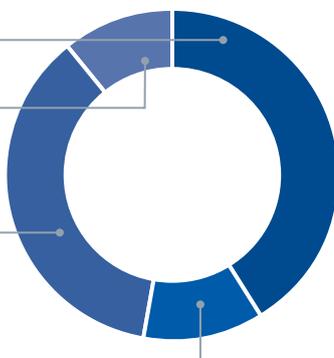
GAV NACH LÄNDERN IN %

44 % Polen

11 % Ungarn

32 % Russland

12 % Deutschland

Berechnung Gross Asset Value –
Triple Net Asset Value in EUR Mio.

Warimpex erfasst und bewertet ihre Sachanlagen wie Hotel-Immobilien nach IAS 16 zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, da dies in IAS 40.12 betreffend vom Eigentümer geführte Hotels vorgeschrieben wird. Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (vor allem Büroimmobilien) werden jedoch nach dem Fair Value-Modell gem. IAS 40.56 erfolgswirksam verbucht.

Der größte Teil der Immobilien und Entwicklungsprojekte wird zweimal jährlich (per 30. Juni und 31. Dezember) von unabhängigen Immobiliengutachtern bewertet.

Zum 31. Dezember 2020 haben folgende Gutachter das Portfolio von Warimpex bewertet:

	Fair Values per 31.12.2020	
	in Mio. EUR	in %
C&B Richard Ellis	168	56 %
Knight Frank	131	43 %
Andere bzw. nicht bewertet	3	1 %
	302	100 %

Die beizulegenden Zeitwerte werden gemäß den Bewertungsstandards des Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wird von den Immobiliengutachtern für die Bestandsimmobilien ein einkommensbasiertes Verfahren (Investment-Methode oder Discounted-Cashflow-Verfahren) bzw. für Reservegrundstücke das Vergleichswertverfahren herangezogen. Development-Projekte werden im Allgemeinen nach der Residualmethode unter Einbeziehung eines Developmentgewinns bewertet.

Bezüglich des Kapitalisierungsfaktors (Yield) für die Berechnung des Fair Values wird auf die Punkte 7.1.3 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und 7.2.2 (Hotels) der Erläuterungen zum Konzernabschluss verwiesen.

Die beizulegenden Zeitwerte des anteilsbereinigten Immobilienvermögens (Gross Asset Value = GAV) von Warimpex belie-

fen sich zum Stichtag 31. Dezember 2020 auf EUR 301,8 Mio. (per 31.12.2019: EUR 333,3 Mio.), davon EUR 16,5 Mio. (per 31.12.2019: EUR 19,6 Mio.) aus Joint Ventures. Diese Verringerung ist vor allem auf einen niedrigeren Rubelkurs und ein negatives Bewertungsergebnis zurückzuführen. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe verringerte sich im Vergleich zum 31.12.2019 von EUR 178,8 Mio. auf EUR 128,4 Mio. per Stichtag 31. Dezember 2020.

Eine Berechnung des Triple Net Asset Value (NNNAV) stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	12/2020		12/2019	
Eigenkapital vor Minderheiten		110,6		158,4
Aktive latente Steuern	-1,0		-4,5	
Passive latente Steuern	8,7	7,7	10,9	6,4
Buchwert bestehende Hotel-Assets	-30,2		-35,6	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	40,3	10,1	49,6	14,0
Triple Net Asset Value		128,4		178,8
Anzahl Aktien per 31.12.		54,0		54,0
Eigene Aktien		-1,9		-1,5
Anzahl Aktien per 31.12.		52,1		52,5
NNNAV je Aktie in EUR		2,46		3,41

WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEITEN, DENEN DER KONZERN AUSGESETZT IST, UND DIE RISIKOSTEUERUNG

Als internationaler Konzern ist Warimpex im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit verschiedenen wirtschaftlichen und finanziellen Risiken ausgesetzt.

a) Allgemein

Im Rahmen des Risikomanagements hat Warimpex interne Risikomanagementziele für Vorstand und Mitarbeiter definiert und passt diese entsprechend den gegenwärtigen Marktbedingungen an. Diese Risikomanagementziele enthalten spezielle Vorschriften und definieren die Zuständigkeiten für Risikoeinschätzungen, Kontrollmechanismen, Monitoring, Informationsmanagement und Kommunikation innerhalb sowie außerhalb des Unternehmens.

Organisatorisch sind die Zuständigkeiten innerhalb von Warimpex – und speziell innerhalb des Vorstandes – klar zugeordnet. Dadurch wird ermöglicht, Risiken frühzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren. Die Richtlinien des Vorstandes und die Richtlinien des Aufsichtsrates definieren die Zuständigkeitsbereiche und Verpflichtungen der Organe der Gesellschaft.

b) Operative Risiken

Im Segment Investment Properties ist Warimpex dem Risiko ausgesetzt, dass Flächen nicht vermietet werden können, Mieten fallen bzw. der Mieter ausfällt. Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. Grundsätzlich besteht immer ein gewisses Vermietungsrisiko auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Märkte. Die Konkurrenzsituation, insbesondere bei vermindertem Flächenbedarf infolge von neuen Arbeitsplatz-Modellen, kann sich ebenfalls auf den Vermietungsgrad beziehungsweise auf Vertragsverlängerungen auswirken. Zwischen den Immobilien-Eigentümern besteht ein Wettbewerb um namhafte, attraktive Mieter. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten können die Mieten unter Druck kommen. Insbesondere kann dies dazu führen, dass Mietpreise akzeptiert werden müssen, die niedriger sind als ursprünglich prognostiziert.

Im Segment Hotels ist Warimpex allgemeinen Risiken der Tourismusbranche wie Konjunkturschwankungen, politischen Risiken oder wachsender Angst vor Terroranschlägen bzw. Reisebeschränkungen im Zuge von Pandemien ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass Mitbewerber in Zielmärkte

des Konzerns eintreten und sich dadurch die Anzahl der verfügbaren Betten erhöht.

Grundsätzlich bestehen im Konzern Finanzierungs- und Währungsrisiken, Zinsänderungsrisiken, Markteintrittsrisiken sowie das Risiko, dass sich Bauausführungen von Immobilienprojekten verzögern. Weiters bestehen Mietausfallsrisiken, die sich sowohl auf den laufenden Cashflow als auch auf die Werthaltigkeit der Immobilien auswirken können.

Der Konzern investiert in Immobilien in einer eingeschränkten Anzahl von Ländern und ist daher einem erhöhten Risiko ausgesetzt, dass lokale Umstände – wie zum Beispiel ein Überangebot an Immobilien – die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns beeinflussen könnten. Durch die Konzentration auf die Bestandhaltung von Immobilien und die Immobilienentwicklung ist der Konzern stark von der aktuellen Lage auf den Immobilienmärkten abhängig. Preisverfälle am Immobilienmarkt können den Konzern daher stark betreffen und auch die Finanzierung von Immobilien beeinflussen.

Die Instandhaltung der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Warimpex-Gruppe. Mitarbeiter im Asset Management liefern dem Vorstand daher in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Objekte.

c) Kapitalmarktrisiko

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung. Um Risiken mangelnder Kapitalmarkt-Compliance zu vermeiden, verfügt Warimpex über eine Compliance-Richtlinie, die die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicherstellt und insbesondere die missbräuchliche Verwendung oder Weitergabe von Insiderinformationen verhindert. Ein ständiger Vertraulichkeitsbereich für alle Mitarbeiter in Wien ist eingerichtet, darüber hinaus werden projektbezogene vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote festgelegt.

d) Rechtliche Risiken

Als international tätiges Unternehmen ist Warimpex einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen u.a. Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Immobilien und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder Joint-Venture-Partnern.

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten bekannt.

e) Risiken und Risikosteuerung in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

Die wesentlichen vom Konzern verwendeten Finanzinstrumente, mit Ausnahme von derivativen Finanzierungsformen, umfassen Kontokorrent- und Bankkredite, Anleihen und Wandelanleihen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Schulden, wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen.

Weiters geht der Konzern auch derivative Finanzgeschäfte ein, welche mögliche Zinsänderungs- und/oder Wechselkursrisiken minimieren sollen. Die Richtlinien des Konzerns sehen vor, dass ein risikoorientiertes Verhältnis zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten besteht. Alle wesentlichen Finanztransaktionen sind der Entscheidung des Vorstandes (und gegebenenfalls der Genehmigung durch den Aufsichtsrat) vorbehalten.

Weitere Angaben zum Finanzrisikomanagement, insbesondere quantitative Angaben, erfolgen in den Erläuterungen zum Konzernabschluss zum 31.12.2020 unter Punkt 8.2.

1. Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze (meist 3M-EURIBOR für Bankkredite), dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten, welche variabel verzinst sind.

Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens.

Warimpex limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, zum einen durch den teilweisen Einsatz von fix verzinslichen Finanzierungsverträgen und zum Teil durch derivative Finanzinstrumente (vor allem Zinsswaps).

2. Währungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich primär aus den gegenüber der jeweiligen funktionalen Währung in Fremdwährung denominierten finanziellen Verbindlichkeiten. Das sind für jene Konzerngesellschaften, die EUR als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Landes- oder sonsti-

ger Fremdwährung (wie z.B. PLN) oder für jene Konzerngesellschaften, die die Landeswährung als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung (EUR). Im Geschäftsjahr 2020 wurden EUR-Verbindlichkeiten von Konzerngesellschaften mit funktionaler Währung Rubel deutlich reduziert, sodass das daraus entstehende Währungsänderungsrisiko verringert werden konnte.

Es bestehen weder natürliche Absicherungen noch verwendet der Konzern systematisch derivative Finanzinstrumente, um das Währungsänderungsrisiko auszuschalten bzw. zu begrenzen. Anlassbezogen werden zur Absicherung des Währungsrisikos Cross Currency Swaps oder maximal auf ein Jahr abgeschlossene Währungs-Forwards in Hinblick auf bestimmte künftige Zahlungen in Fremdwährung abgeschlossen.

3. Ausfallsrisiko

Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge das maximale Bonitäts- und Ausfallsrisiko dar, da keine generellen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

Das Ausfallsrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Segment Investment Properties korreliert mit der Bonität des Mieters. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) kann das Mietausfallsrisiko weiter gesenkt werden.

Das Ausfallsrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist im Hotel-Segment als eher gering einzuschätzen, da Forderungen für gewöhnlich entweder im Voraus oder vor Ort bezahlt werden. Lediglich Forderungen an Reiseveranstalter haben in der Regel längere Zahlungsziele.

Auf das Ausfallsrisiko von Ausleihungen an Joint Ventures oder assoziierte Unternehmen kann der Konzern im Rahmen seiner Mitwirkung an der Geschäftsführung zum Teil selbst Einfluss nehmen, dennoch bestehen Ausfallsrisiken aufgrund operativer Risiken.

Das Ausfallsrisiko im Zusammenhang mit liquiden Mitteln ist als vernachlässigbar anzusehen, da der Konzern nur mit Banken und Finanzinstituten erstklassiger Bonität zusammenarbeitet. Das Ausfallsrisiko für sonstige Forderungen ist als eher gering einzuschätzen, da hier auf die Bonität der Vertragspartner geachtet wird. Erforderlichenfalls wird im Konzern durch Wertberichtigungen vorgesorgt.

Weiters wird auf 8.2.3. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss verwiesen.

4. Liquiditätsrisiko

Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und Sicherstellung der Flexibilität durch Nutzung von Kontokorrentkrediten und Projektkrediten zu bewahren. Daneben ist die Refinanzierung am Kapitalmarkt für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung.

Signifikante Schwankungen an den Kapitalmärkten können die Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital gefährden. Um das Refinanzierungsrisiko gering zu halten, achtet Warimpex auf einen ausgewogenen Mix zwischen Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bank- und Kapitalmarktfinanzierungen.

Weiters werden Liquiditätsrisiken durch einen Mittelfristplan über 18 Monate, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvingende Liquiditätsplanungen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt und Mittel optimal veranlagt werden. Freiwerdende Liquidität aus Veräußerungen von Immobilien wird vorwiegend für die Rückführung bestehender Betriebsmittellinien sowie für die Finanzierung von Akquisitionen oder Neuprojektentwicklungen verwendet.

Weiters wird auf 8.2.4. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss verwiesen.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, überwacht Warimpex bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich die Budgeteinhaltung und den Baufortschritt.

f) Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement der Gruppe liegt beim Vorstand, während die unmittelbare Verantwortung bei den Geschäftsführern der operativen Einheiten liegt.

Demzufolge kommt dem regelmäßigen internen Berichtswesen an die Konzernzentrale besonders hohe Bedeutung zu, um Risiken frühzeitig erkennen und Gegenmaßnahmen ergrei-

fen zu können. Dies erfolgt durch eine zeitnahe wöchentliche bzw. monatliche Berichterstattung mit den notwendigen Informationen von den operativen Einheiten an den Vorstand.

Für die Tochterunternehmen wurden vom Konzern einheitliche Standards für die Umsetzung und Dokumentation des gesamten internen Kontrollsystems und damit vor allem auch für den Rechnungslegungsprozess vorgegeben. Dadurch sollen jene Risiken vermieden werden, die zu einer unvollständigen oder fehlerhaften Finanzberichterstattung führen können.

Die von den Tochtergesellschaften erstellten internen Berichte werden in der Konzernzentrale auf Plausibilität geprüft und mit Planungsrechnungen verglichen, um bei Abweichungen geeignete Maßnahmen setzen zu können. Hierzu werden von den Gesellschaften Jahresbudgets und Mittelfristplanungen angefordert, welche vom Vorstand genehmigt werden müssen.

Die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens bei den Tochtergesellschaften wird von den lokalen Geschäftsführern als auch von der Konzernholding überwacht. Weiters werden die Jahresabschlüsse aller operativen Immobiliengesellschaften durch externe Abschlussprüfer geprüft.

Das Risikomanagement wird in erster Linie durch den Vorstand überwacht, bei der Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen wird die Anwendung der Risikomanagementziele und -methoden durch folgende Einheiten/Personen gewährleistet:

- Gesamtvorstand, im Besonderen Chief Financial Officer
- Konzernrechnungswesen
- Prüfungsausschuss (nur für Jahresabschlüsse)

Im Zuge von regelmäßigen Sitzungen des Vorstandes mit den lokalen Geschäftsführungen werden die laufende Geschäftsentwicklung sowie absehbare Chancen und Risiken besprochen.

Quartalsabschlüsse werden in Anlehnung an IAS 34, Interim Financial Reporting, von der Abteilung Konzernrechnungswesen erstellt, vom Chief Financial Officer durchgesehen und anschließend vom Gesamtvorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss werden vor Veröffentlichung vom Aufsichtsrat und im Speziellen vom Prüfungsausschuss geprüft.

ANGABEN ZU NICHTFINANZIELLEN LEISTUNGSINDIKATOREN

Mitarbeiter

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Warimpex-Gruppe sind ihre Mitarbeiter.

Vor allem im Hotelsektor ist qualifiziertes und serviceorientiertes Personal für die Reputation und damit verbunden für die Auslastung eines Hauses ausschlaggebend. Auch die erfahrenen Assetmanager leisten einen bedeutenden Beitrag zum Erfolg der Unternehmensgruppe. Das gute Betriebsklima zeigt sich in der sehr geringen Fluktuation der letzten Jahre im Segment Development & Services.

Um das maßgebliche Know-how ihrer Mitarbeiter ständig zu erweitern, setzt Warimpex auf kontinuierliche Aus- und Weiterbildung. Besondere Anforderungen stellt der Konzern an seine Führungskräfte. Das Unternehmen stellt hohe Qualitätsansprüche und erwartet fundierte Fachkenntnis sowie Flexibilität.

Im Jahr 2020 waren durchschnittlich 14 (Vorjahr: 29) Mitarbeiter im Segment Investment Properties, 151 (Vorjahr: 244) Mitarbeiter im Segment Hotels, und 36 (Vorjahr: 38) Mitarbeiter im Segment Development & Services beschäftigt.

Nachhaltige Unternehmensführung

Warimpex prägt mit der Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien das Umfeld in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht. Diese Einflussnahme bringt ein hohes Maß an Verantwortung mit sich, das wir als integrativen Bestandteil unserer Unternehmenskultur, aber auch als zentrale Säule unseres Erfolges verstehen und annehmen. Dies gilt für Neubauten, aber auch für Altgebäude. Bei der Weiterentwicklung von bestehenden Immobilien zu Hotel- oder Bürogebäuden legen wir auf die Vorgaben des Denkmalschutzes und der historischen Merkmale der jeweiligen Immobilie besonderen Wert. Energieeffiziente Gebäude zu bauen ist für uns selbstverständlich, da die Betriebskosten in diesen Gebäuden niedriger ausfallen und dadurch höhere Mieten vereinbart werden können.

In 2019 wurde dazu ein Projekt zur Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie für die Entwicklung von Immobilien abgeschlossen. Neben internen strategischen Anforderungen bei Sanierungs- und Neubauprojekten im Hotel- und Bürobereich wurden dabei auch Nachhaltigkeits(NH)-Standards für Warimpex-Immobilien definiert. Dabei werden einerseits Anforderungen von Mietern und Investoren sowie andererseits Kriterien von Nachhaltigkeitszertifizierungen, wie beispielsweise BREEAM (BRE Environmental Assessment Method), DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) oder LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), berücksichtigt.

In diesem Projekt wurden daher:

1. NH-Anforderungen der Hauptkunden erhoben,
2. die Bedeutung und die Anwendung von NH-Gebäudezertifizierungen geklärt,
3. NH-Mindeststandards für Warimpex-Immobilienprojekte entwickelt und

4. neue, nachhaltige Energielösungen für Hotels und Bürogebäude definiert.

Als Ergebnis stehen nun eine klare Festlegung über die NH-Schwerpunkte bei Entwicklungen, ein Prozess für den Umgang mit NH-Zertifizierungen und ein Leitfaden und ein Fragebogen für optimierte Energielösungen zur Verfügung.

Die NH-Schwerpunkte sind Energieeffizienz, der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern, die CO₂-Reduktion sowie die Innenraumqualität (Komfort, Luftqualität, etc.).

Als Standardzertifizierung wurde LEED Existing Building Operation & Maintenance gewählt, von der jedoch je nach Land, Projekttyp und Marktanforderung abgewichen werden kann. Auch können im Land unterschiedliche Zertifizierungen bestehen, wenn Differenzierungen zB durch Neubau und Altbestand notwendig sind. Geplant ist es, alle Neubauten bereits bei Bau begleitend und Bestandsgebäude schrittweise zu zertifizieren. Durch die Zertifizierungen profitieren nicht nur die Eigentümer, sondern auch die Mieter direkt von der Kostenersparnis. Auch langfristig rechnet sich eine Zertifizierung: Es ist denkbar, dass in Zukunft zB ein zu hoher Ausstoß an CO₂ mit höheren Abgaben „bestraft“ wird. Diese Zertifizierungen sollen zu einem Alleinstellungsmerkmal mit hohen Nachhaltigkeits-Ansprüchen für die Immobilien der Warimpex-Gruppe werden.

Zum Stichtag sind zertifiziert:

Eröffnung		Zertifikat	
Orgodowa Office, Łódź	2018	28.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
Mogilska 43, Krakau	2019	12.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
		40.000 m ²	

Vorgesehene Zertifizierungen:

	Eröffnung		Zertifikat
Avior Tower, St. Petersburg	2022	16.000 m ²	LEED – Gold
Zeppelin Tower, St. Peterburg	2015	15.600 m ²	LEED – Silver
Mogilska III, Krakau	2023	12.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
Chopin office, Krakau	2023	21.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent oder LEED – Platinum
B52, Budapest	2006	5.400 m ²	BREEAM In-Use

Weiters wurde beschlossen, im Jahr 2021 die Zertifizierung nach dem Well Building Standard, das WELL Health-Safety Rating des International WELL Building Institute (IWBI), für Krakau und Łódź zu erhalten, um die Gesundheit, Sicherheit und das Wohlbefinden in den Immobilien zu verbessern.

Durch die lange Lebensdauer von Immobilien beeinflussen die Entscheidungen, die wir heute treffen, die nächsten 10 bis 30 Jahre. In den nächsten Jahrzehnten werden Klimaschutz und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen noch wichtiger werden, als sie es heute bereits sind. Immobiliengesellschaften müssen sich schon jetzt darauf einstellen – etwa im Bereich Klimaschutz. Um das im Jahr 2015 beim Klimagipfel in Paris festgelegte 2-Grad-Ziel zu erreichen, ist bis zum Jahr 2050 eine Entwicklung hin zur low carbon economy, die kaum mehr CO₂ emittiert, erforderlich. Das muss schon heute bei langfristigen Investitionen berücksichtigt werden. Warimpex ist sich ihrer damit verbundenen weitreichenden Verantwortung bewusst und sieht Immobilien nicht nur als rein wirtschaftliches Gut, sondern bezieht auch ökologische und soziale Aspekte in alle Planungen mit ein. Diese Grundhaltung spiegelt Gewissenhaftigkeit sowie Respekt vor Mensch und Umwelt wider und prägt sowohl die Unternehmenskultur als auch die konkrete Umsetzung in allen Geschäftsfeldern.

Weitere nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

- Leerstandsquote der einzelnen Immobilien: Die Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der nicht vermieteten Flächen im Verhältnis zur vermietbaren Fläche und spielt daher in Bezug auf die zu erwirtschaftende Rendite eine wichtige Rolle. Je höher die Leerstandsquote, desto geringer fällt der Mietertrag aus. Die Leerstandsquote wird pro Immobilie im Lagebericht angeführt.
- Standortqualität und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien.
- Lokale Präsenz und Marktkenntnis: Eigene Niederlassungen in den Kernmärkten sichern effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung.

ANGABEN GEMÄSS § 243A UGB

Das Grundkapital der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG beträgt EUR 54.000.000,– und ist in 54.000.000 auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien zerlegt.

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien bekannt.

Beteiligungen am Kapital, die jeweils mehr als 10 % betragen, halten folgende Aktionäre:

Georg Folian	14,6 %
Franz Jurkowsch	14,1 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,7 %

Die Anleihe der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG per 31.12.2020

	ISIN	Ausstehender Betrag
Anleihe 09/25	AT0000A23GA4	EUR 9.000.000

Eigene Aktien:

In der Hauptversammlung vom 3. Juni 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung, eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Zusätzlich wurden die Verwendungsmöglichkeiten für die rückgekauften Aktien beschlossen: Neben der Möglichkeit der Einziehung sollen eigene Aktien zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Gewährung an Mitarbeiter der Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens verwendet werden. Die rückgekauften Aktien können auch zur Bedienung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen verwendet werden und als Gegenleistung für den Erwerb von Immobilien, Unternehmen, Betrieben oder Anteilen an einer oder mehreren Gesellschaften im In- und Ausland bzw. jederzeit über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot veräußert werden sowie für die Dauer von 5 Jahren ab Beschlussfassung auf jede andere gesetzlich zulässige Art, auch außerbörslich, veräußert werden.

Ein Aktienrückkaufprogramm wurde vom 23. September 2019 bis 4. März 2020 durchgeführt. Dabei wurden 1.000.000 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 1,6 zurückgekauft.

Insgesamt hielt Warimpex per Stichtag 31.12.2020 1.939.280 eigene Aktien; dies entspricht 3,59 % des Grundkapitals.

Darüber hinaus liegen keine berichtspflichtigen Sachverhalte gemäß § 243a UGB vor.

AUSBLICK

Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- Avior Tower 1 mit ca. 16.000 m², St. Petersburg (in Bau)
- Bürohaus Mogilska Phase III mit ca. 9.700 m², Krakau (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus in Bialystok mit ca. 31.600 m² (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m², Krakau (in Planung)
- Bürohaus mit ca. 13.800 m², Darmstadt (in Planung)

Für das Jahr 2021 stehen neben der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen für unsere Projektentwicklungen die Fortführung der bestehenden Bautätigkeiten sowie der Beginn von neuen Bauausführungen im Fokus.

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG steht auch vor dem Hintergrund der aktuellen Covid-19-Pandemie auf solidem wirtschaftlichem Fundament. Das Unternehmen hat die vergangenen Jahre zur strategischen Neuausrichtung und Diversifizierung des Portfolios genutzt: War das Unternehmen bis vor wenigen Jahren vor allem im aktuell besonders betroffenen Hotelsegment aktiv, so beträgt heute der Anteil des Fair Values an Hotels am Gesamtportfolio lediglich 13 %. 73 % des Gesamtportfolios umfassen Büroimmobilien mit vertraglich gesicherter, langfristiger Vermietung.

Der Konzern evaluiert die Auswirkungen von Covid-19 laufend. Im Bereich der Vermietung von Büroimmobilien (Segment Investment Properties) sind aktuell nur geringe operative Auswirkungen erkennbar. Die Zahlungsmoral der Büromieter ist unverändert hoch; Anpassungen von Mietverträgen bzw. Mietrückstände oder -ausfälle waren im Geschäftsjahr nur vereinzelt zu verzeichnen. Dennoch besteht das allgemeine Risiko von nicht vertragsgemäßigem Zahlungsverhalten in der Zukunft.

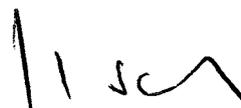
Hotels sind stärker als Büroimmobilien von der Pandemie betroffen. Das Hotel in Darmstadt wurde im März 2020 geschlossen und zog die ursprünglich bei laufendem Betrieb geplante Renovierung vor. Die Wiedereröffnung ist nun nach einem abermaligen Lockdown zu Beginn 2021 für September 2021 geplant. Das Hotel Crowne Plaza in St. Petersburg war und ist bei geringer Auslastung und niedrigen Umsätzen durchgehend geöffnet. Das Hotel Intercontinental in Warschau, welches in einem 50 %-Joint Venture betrieben wird, war von März bis Anfang Juni 2020 sowie von Mitte Dezember 2020 bis Mitte Februar 2021 geschlossen und musste entsprechende Umsatzeinbrüche hinnehmen. Der Development-Bereich sowie die Finanzierungstätigkeiten im Konzern waren durch Covid-19 vergleichsweise wenig beeinflusst.

Das Unternehmen setzt weiterhin auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die Gruppe so gering wie möglich zu halten, unter anderem wurden staatliche Beihilfen wie Kurzarbeitsgeld oder Umsatzerersatz in Anspruch genommen.

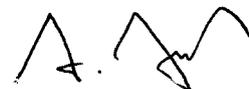
Die Herausforderung bleibt weiterhin die Bekämpfung der Covid-19-Pandemie. Eine mögliche Verbesserung der Pandemielage, einhergehend mit einer Erholung des Wirtschaftswachstums auf breiter Front, ist stark vom Erfolg der Corona-Impfungen abhängig. Die gesamten Auswirkungen der Pandemie und deren wirtschaftliche Folgen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen noch nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen seitens Warimpex jedoch einer laufenden Beobachtung. Warimpex rechnet aber weiterhin mit einer positiven Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Unsere aktualisierte Planungsrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2021 ein positives Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA) sowie ausreichend Liquidität. Mit einer guten finanziellen Basis und einem erfahrenen und krisenerprobten Team ist Warimpex gut für die aktuellen und kommenden Herausforderungen gerüstet.

Neben Covid-19 wird uns 2021 auch das Thema Nachhaltigkeit mehr beschäftigen. Nachhaltigkeit ist längst kein Randthema mehr, sondern prägt Denk- und Verhaltensweisen in der Mehrheit der Bevölkerung, sodass weitere entsprechende Zertifizierungen im Immobilien-Portfolio unser Ziel sind.

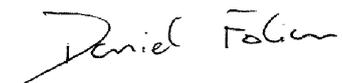
Wien, am 26. April 2021



Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Mag. Dr. Daniel Folan
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender



Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Konzernabschluss

ZUM 31. DEZEMBER 2020

- 53 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 54 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 55 Konzernbilanz
- 56 Konzern-Geldflussrechnung
- 57 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

58 Erläuterungen zum Konzernabschluss

- 58 Konzernsegmentberichterstattung
- 62 Informationen zum Unternehmen
- 62 Angaben zu den Geschäftssegmenten
- 64 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 76 Angaben zu in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften und Anteilen an anderen Unternehmen
- 78 Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen
- 79 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 86 Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 109 Angaben zu Finanzinstrumenten, zum beizulegenden Zeitwert und zum Finanzrisikomanagement
- 116 Andere Angaben

- 121 Bestätigungsvermerk

Mogilska Phase III
Krakau, PL

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2020

in TEUR	Erläuterung	2020	2019
Umsatzerlöse Investment Properties		20.604	19.861
Umsatzerlöse Hotels		3.607	9.987
Umsätze Development und Services		1.449	1.794
Umsatzerlöse	6.1.	25.660	31.642
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(5.110)	(5.288)
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(5.441)	(7.720)
Aufwand Development und Services		(737)	(1.161)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	6.2.	(11.288)	(14.169)
Bruttoergebnis vom Umsatz		14.371	17.473
Erlöse aus Immobilienverkäufen		–	33.612
Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen		–	(4.678)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.1.	–	28.934
Sonstige betriebliche Erträge		423	481
Verwaltungsaufwand		(8.672)	(13.642)
Anderer Aufwand	6.4.	(3.143)	(3.387)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern,			
Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)		2.979	29.859
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen		(1.575)	(1.125)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte		(345)	(433)
Wertminderungen Sachanlagen		(976)	–
Wertaufholungen Sachanlagen		–	1.170
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(7.770)	15.255
Abschreibungen und Wertänderungen	6.5.	(10.666)	14.868
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)		(7.687)	44.726
Zinsertrag	6.6.	653	653
Anderer Finanzertrag	6.7.	125	20.921
Finanzaufwand	6.8.	(9.133)	(7.733)
Wechselkursänderungen	6.9.	(8.213)	8.330
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern	7.3.4.	(4.858)	3.585
Finanzergebnis		(21.426)	25.756
Ergebnis vor Steuern		(29.113)	70.483
Laufende Ertragsteuern	6.10.	(665)	(3.340)
Latente Ertragsteuern	7.5.	(1.341)	(637)
Steuern		(2.006)	(3.977)
Periodenergebnis		(31.119)	66.505
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		(1.429)	5.033
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		(29.691)	61.473
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	7.9.1.	-0,57	1,16
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	7.9.1.	-0,57	1,16

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2020

in TEUR	Erläuterung	2020	2019
Periodenergebnis		(31.119)	66.505
Fremdwährungsdifferenzen		(16.138)	5.592
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>		(1)	–
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)		(670)	6
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		80	(21)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	7.9.3.	(16.729)	5.577
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	7.7.	(617)	(13)
Neubewertungsergebnis gem. IAS 19		384	(1.290)
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		24	3
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)	7.9.3.	(209)	(1.300)
Sonstiges Ergebnis		(16.938)	4.277
Gesamtperiodenergebnis		(48.057)	70.782
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		(2.463)	5.950
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		(45.594)	64.832

Konzernbilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2020

in TEUR	Erläuterung	31.12.2020	31.12.2019
AKTIVA			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1.	251.337	272.455
Sachanlagen	7.2.	33.877	38.876
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		80	110
Joint Ventures (at equity)	7.3.	5.077	10.671
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	7.7.	5.625	6.242
Andere Vermögenswerte	7.4.	11.158	12.224
Latente Steueransprüche	7.5.	978	4.475
Langfristige Vermögenswerte		308.132	345.053
Vorräte		154	131
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.6.	3.448	3.856
Liquide Mittel	7.8.	8.931	7.519
Kurzfristige Vermögenswerte		12.533	11.506
SUMME AKTIVA		320.665	356.559
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital	7.9.1.	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	7.9.3.	77.307	109.155
Eigene Aktien	7.9.3.	(2.991)	(2.337)
Sonstige Rücklagen	7.9.3.	(17.697)	(2.386)
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		110.619	158.431
Nicht beherrschende Anteile		(1.827)	(1.364)
Eigenkapital		108.792	157.068
Anleihen	7.10.1.	7.137	8.943
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.10.2.	152.624	135.817
Leasingverbindlichkeiten	7.10.3.	1.709	1.259
Derivative Finanzinstrumente	7.11.	320	–
Sonstige Verbindlichkeiten	7.12.	6.731	7.785
Rückstellungen	7.13.	4.700	4.722
Latente Steuerschulden	7.5.	8.679	10.939
Passive Rechnungsabgrenzung	7.15.	1.957	2.746
Langfristige Verbindlichkeiten		183.857	172.210
Anleihen	7.10.1.	1.890	5.802
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.10.2.	14.546	9.912
Leasingverbindlichkeiten	7.10.3.	217	367
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	7.14.	8.881	10.178
Rückstellungen	7.13.	2.241	758
Ertragsteuerschulden	6.10.	12	51
Passive Rechnungsabgrenzung	7.15.	229	213
Kurzfristige Verbindlichkeiten		28.016	27.282
Verbindlichkeiten		211.873	199.491
SUMME PASSIVA		320.665	356.559

Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2020

in TEUR	Erläuterung	2020	2019
Einzahlungen			
aus Vermietung und Hotelbetrieben		25.578	30.551
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige		1.004	823
aus Zinserträgen		108	289
Betriebliche Einzahlungen		26.690	31.663
Auszahlungen			
für Immobilienprojektentwicklungen		(310)	(981)
für Material- und Leistungseinsatz		(8.507)	(11.057)
für Personalkosten		(9.171)	(7.907)
für sonstigen Verwaltungsaufwand		(5.525)	(8.260)
für Ertragsteuern		(710)	(3.499)
Betriebliche Auszahlungen		(24.222)	(31.704)
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		2.468	(41)
Einzahlungen aus			
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	5.3.	–	31.303
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen		–	(268)
Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen aus Vorperioden	5.3.	463	–
dem Verkauf von Sachanlagen		5	28
Dividenden		–	50
anderen finanziellen Vermögenswerten		970	5
dem Rückfluss von Joint Ventures		1.083	10.466
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		2.520	41.583
Auszahlungen für			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		(9.344)	(37.379)
Investitionen in Sachanlagen		(3.451)	(13.174)
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		(14)	(119)
andere finanzielle Vermögenswerte		(1.052)	(2.509)
den Erwerb von Beteiligungen		–	(14)
abzüglich zugeflossene Zahlungsmittel von Beteiligungen		–	14
Auszahlungen für Investitionen		(13.862)	(53.181)
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit		(11.342)	(11.597)
Auszahlungen für den Erwerb von eigenen Aktien	7.9.1.	(654)	(1.863)
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	7.10.3.	–	7.000
Auszahlungen für die Rückführung von Anleihen	7.10.3.	(5.500)	(7.000)
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	7.10.3.	78.961	35.642
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	7.10.3.	(51.190)	(13.574)
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	7.10.3.	(318)	(566)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)		(6.275)	(5.586)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen und Wandelanleihen)		(526)	(316)
Gezahlte Finanzierungskosten		(1.475)	(821)
Auszahlungen für Dividenden	7.9.1.	(1.564)	(3.199)
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit		11.459	9.717
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands		2.586	(1.921)
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel		24	12
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis		(1.197)	623
Finanzmittelbestand zum 1. Jänner		7.519	8.805
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember		8.931	7.519
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:			
Zahlungsmittel des Konzerns		8.931	7.519
		8.931	7.519

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2020

in TEUR	auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Anteile ohne beherrschenden Einfluss	Summe Eigenkapital
	gezeichnetes Kapital	kumulierte Ergebnisse	Eigene Aktien	sonstige Rücklagen	Summe		
Stand zum 1. Jänner 2019	54.000	62.171	(474)	(4.810)	110.887	(20.740)	90.147
Kapital nicht beherrschende Anteile	–	–	–	–	–	1.200	1.200
Aktienrückkauf	–	–	(1.863)	–	(1.863)	–	(1.863)
Dividende	–	(3.199)	–	–	(3.199)	–	(3.199)
Anteilerhöhung im Konsolidierungskreis	–	(11.280)	–	(946)	(12.226)	12.226	–
Gesamtperiodenergebnis	–	61.463	–	3.369	64.832	5.950	70.782
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	61.473	–	–	61.473	5.033	66.505
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	(10)	–	3.369	3.360	918	4.277
Stand zum 31. Dezember 2019	54.000	109.155	(2.337)	(2.386)	158.431	(1.364)	157.068
= Stand zum 1. Jänner 2020	54.000	109.155	(2.337)	(2.386)	158.431	(1.364)	157.068
Kapital nicht beherrschende Anteile	–	–	–	–	–	2.000	2.000
Aktienrückkauf	–	–	(654)	–	(654)	–	(654)
Dividende	–	(1.564)	–	–	(1.564)	–	(1.564)
Gesamtperiodenergebnis	–	(30.284)	–	(15.310)	(45.594)	(2.463)	(48.057)
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	(29.691)	–	–	(29.691)	(1.429)	(31.119)
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	(593)	–	(15.310)	(15.903)	(1.035)	(16.938)
Stand zum 31. Dezember 2020	54.000	77.307	(2.991)	(17.697)	110.619	(1.827)	108.792

Erläuterungen zum Konzernabschluss

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2020

Konzernsegmentberichterstattung

Im Segmentüberblick Periodenergebnis werden die Geschäftssegmente entsprechend ihrer Gliederung in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt und auf das Konzernergebnis übergeleitet. Da das Hotel-Segment hinsichtlich seiner Steuerung anderen Kriterien als die übrigen Segmente unterliegt, werden zusätzlich die entsprechenden Informationen für das Segment Hotels dargestellt. Eine detaillierte Erläuterung der einzelnen Segmente hinsichtlich ihres Umfangs und der Steuerungskriterien erfolgt unter Punkt 2.

in TEUR	Investment Properties		Hotels	
	2020	2019	2020	2019
SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS				
Außenumsätze	24.383	24.015	7.483	37.545
Konzernleistungen	–	–	16	–
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(5.889)	(6.038)	(9.392)	(28.431)
Bruttoergebnis vom Umsatz	18.494	17.977	(1.893)	9.114
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	3	468	345	7
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	(63)	–
Personalaufwand	(260)	(282)	–	(155)
Sonstiger / anderer Aufwand	(571)	(803)	(427)	(2.056)
Konzernleistungen	(1.177)	(1.189)	–	–
Segment-EBITDA	16.488	16.170	(2.038)	6.910
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagen	(9)	6	(2.042)	(2.532)
Planmäßige Abschreibungen Leasingnutzungsrechte	(36)	(34)	(1.944)	(2.294)
Wertminderungen	–	–	(928)	–
Wertaufholungen	–	–	–	1.170
Bewertungsgewinne	1.624	13.467	–	–
Bewertungsverluste	(9.708)	(1.890)	–	–
Segment-EBIT	8.359	27.720	(6.951)	3.253
Finanzertrag	187	537	1	42
Finanzaufwand	(8.215)	(6.705)	(2.555)	(3.096)
Wechselkursänderungen	(9.175)	7.567	(2.738)	2.777
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	–	–
Ertragsteuern	(508)	(1.961)	–	(855)
Latente Ertragsteuern	2.418	(3.236)	(454)	638
Segmentüberblick Periodenergebnis	(6.934)	23.923	(12.696)	2.758

	Development & Services		Segmentsumme zum 31. Dezember		Überleitungsrechnung		Summe Konzern	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	1.449	2.241	33.314	63.802	(7.655)	(32.160)	25.660	31.642
	1.161	1.189	1.177	1.189	(1.177)	(1.189)	–	–
	(737)	(1.591)	(16.017)	(36.061)	4.729	21.892	(11.288)	(14.169)
	1.873	1.839	18.474	28.930	(4.103)	(11.457)	14.371	17.473
	–	28.934	–	28.934	–	–	–	28.934
	75	13	423	488	–	(7)	423	481
	(70)	(821)	(132)	(821)	–	–	(132)	(821)
	(5.469)	(8.097)	(5.730)	(8.534)	–	84	(5.730)	(8.450)
	(5.102)	(5.513)	(6.101)	(8.373)	147	615	(5.953)	(7.758)
	–	–	(1.177)	(1.189)	1.177	1.189	–	–
	(8.693)	16.355	5.757	39.435	(2.778)	(9.577)	2.979	29.858
	(257)	(224)	(2.308)	(2.750)	733	1.625	(1.575)	(1.125)
	(309)	(399)	(2.289)	(2.727)	1.944	2.294	(345)	(433)
	(48)	–	(976)	–	–	–	(976)	–
	–	–	–	1.170	–	–	–	1.170
	3.967	5.093	5.591	18.560	(1.624)	(351)	3.967	18.209
	(2.029)	(1.064)	(11.737)	(2.954)	–	–	(11.737)	(2.954)
	(7.370)	19.761	(5.962)	50.734	(1.725)	(6.008)	(7.687)	44.726
	646	21.074	835	21.653	(57)	(79)	778	21.574
	(1.133)	(1.423)	(11.904)	(11.224)	2.771	3.491	(9.133)	(7.733)
	–	–	(11.913)	10.343	3.700	(2.013)	(8.213)	8.330
	–	22	–	22	(4.858)	3.563	(4.858)	3.585
	(169)	(1.005)	(677)	(3.821)	12	481	(665)	(3.340)
	(3.463)	1.395	(1.499)	(1.202)	158	565	(1.341)	(637)
	(11.489)	39.824	(31.119)	66.505	–	–	(31.119)	66.505

in TEUR	Segmentsumme		Überleitungsrechnung		Teilsumme Konzern	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
SEGMENT HOTELS – ERFOLGSRECHNUNG						
Umsatzerlöse Hotel	7.270	37.537	(3.875)	(27.559)	3.395	9.978
Aufwand für Material und bezogene Leistungen	(4.407)	(15.527)	1.841	11.187	(2.566)	(4.340)
Personalaufwand	(3.807)	(9.321)	1.696	6.973	(2.110)	(2.349)
Gross Operating Profit (GOP)	(943)	12.689	(338)	(9.399)	(1.282)	3.289
Erträge nach GOP	558	15	(345)	(7)	213	8
Managementfee	(329)	(2.103)	142	1.580	(187)	(523)
Kursdifferenzen	(73)	(6)	30	(22)	(43)	(28)
Property Costs	(1.121)	(1.481)	587	1.000	(534)	(480)
Net Operating Profit (NOP)	(1.909)	9.114	75	(6.848)	(1.834)	2.266
Sonstige Erträge/Kosten nach NOP	(2.089)	(4.501)	2.023	2.953	(65)	(1.549)
Pacht/Mieten	–	2	–	(2)	–	–
Planmäßige Abschreibungen	(2.042)	(2.532)	733	1.622	(1.309)	(911)
Wertminderungen auf Anlagevermögen	(928)	–	–	–	(928)	–
Wertaufholungen	–	1.170	–	–	–	1.170
Beitrag zum Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit Segment Hotels	(6.967)	3.253	2.832	(2.276)	(4.136)	977
abzüglich Konzernleistungen	16	–	–	–	16	–
Segment-EBIT	(6.951)	3.253	2.832	(2.276)	(4.120)	977
Operative Kennzahlen im Segment Hotels						
Employees Hotel	231	322	-95	-85	136	237
Zimmer absolut	828	894	-207	-505	621	389
Zimmer verfügbar	686	680	-201	-291	485	389
Zimmer verkauft	202	496	-87	-241	115	254
Occupancy	30 %	73 %	-6 %	-8 %	24 %	65 %
REVPAR (in EUR)	19	64	-11	-46	8	18
Zusammensetzung NOP (geographisch):						
Tschechien	–	(82)	–	–	–	(82)
Polen	(75)	4.041	75	(4.041)	–	–
Deutschland	(1.708)	(500)	–	–	(1.708)	(500)
Russland	(126)	2.848	–	–	(126)	2.848
Frankreich	–	2.807	–	(2.807)	–	–

SEGMENTANGABEN AUF KONZERNEBENE (GEOGRAPHISCH)

	Investment Properties		Hotels		Development & Services		Summe Konzern	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Langfristige Vermögenswerte gem. IFRS 8.33 (geographisch):								
Österreich	–	–	–	–	955	444	955	444
Tschechien	–	–	–	–	–	11	–	11
Polen	118.644	123.426	–	–	18.313	17.792	136.956	141.218
Russland	55.197	75.713	17.351	24.619	14.864	12.019	87.413	112.351
Deutschland	–	–	12.934	11.019	14.092	12.731	27.026	23.750
Ungarn	32.914	33.599	–	–	30	68	32.944	33.667
Summe	206.755	232.738	30.285	35.638	48.254	43.065	285.294	311.441
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Umsatzerlöse (geographisch):								
Österreich	–	–	–	–	68	300	68	300
Tschechien	–	–	–	478	–	32	–	510
Polen	6.536	4.688	–	–	1.006	1.293	7.542	5.981
Russland	11.335	12.341	2.443	8.712	305	100	14.083	21.153
Deutschland	–	–	1.165	796	18	–	1.183	796
Ungarn	2.733	2.832	–	–	52	69	2.784	2.901
Summe	20.604	19.861	3.607	9.987	1.449	1.794	25.660	31.642
Ø Mitarbeiter	14	29	151	244	36	38	201	311

[01] Informationen zum Unternehmen

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (die „Gesellschaft“ oder „Warimpex“) ist beim Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer FN 78485w registriert und hat ihren Geschäftssitz in A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1.

Der Vorstand der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG hat den Konzernabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr am 26. April 2021 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Die Kernaktivitäten des Konzerns umfassen die Errichtung von Büros und Hotels sowie deren Betrieb in Zentral- und Osteuropa. Abhängig von Marktlage und Reifegrad werden Immobilien zur Erzielung der höchsten Wertschöpfung verkauft.

[02] Angaben zu den Geschäftssegmenten

2.1. Allgemeines

Die Berichterstattung innerhalb des Konzerns erfolgt auf Basis folgender berichtspflichtiger Geschäftssegmente:

- Investment Properties
- Hotels
- Development und Services

Die Geschäftssegmente wurden nach den Kriterien gem. IFRS 8.5ff von einander abgegrenzt. Die Identifizierung der einzelnen Segmente basiert auf den unterschiedlichen Produkten / Dienstleistungen. Die einzelnen Hotels sowie die einzelnen bewirtschafteten Immobilien (Investment Properties) stellen aufgrund der Berichtsstruktur im Konzern für sich genommen ebenfalls Geschäftssegmente dar und werden gem. IFRS 8.12 zu den berichtspflichtigen Segmenten Hotels bzw. Investment Properties zusammengefasst. Detailinformationen dazu sind aus Punkt 2.2. ersichtlich. Aufgrund der in den letzten Jahren erfolgten schrittweisen Verlagerung des Schwerpunkts der Konzerntätigkeit von Hotels auf Büroimmobilien werden letztere nun in den ersten Spalten des Segmentberichts gezeigt.

Leistungsbeziehungen zwischen den Segmenten beinhalten fremdübliche Verrechnungen von Konzernleistungen und Leistungen im Rahmen von Projektentwicklungen. Die Leistungsbeziehungen mit einem externen Kunden überstiegen im Geschäftsjahr 10 % der Konzernumsatzerlöse; diese Umsatzerlöse betragen TEUR 11.569 (Vorjahr: TEUR 12.441) und betrafen hauptsächlich das Segment Investment Properties. Die Umsatzerlöse mit Kunden werden im Segmentbericht geographisch nach dem Ort der Leistungserbringung zugeordnet.

Das interne Reporting und die Segmentberichterstattung erfolgen nach den Vorschriften der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind. Ein Hotel sowie ein Bürogebäude werden durch Joint Ventures betrieben. Die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden von Joint Ventures werden für Zwecke der Segmentberichterstattung quotenkonsolidiert miteinbezogen. Die Spalte Überleitungsrechnung zeigt die Effekte aus der Überleitung zwischen anteiliger Konsolidierung (Quotenkonsolidierung) laut Segmentberichterstattung und der Bilanzierung der Joint Ventures nach der Equity-Methode im Konzernabschluss.

2.2 Informationen zu den einzelnen Geschäftssegmenten

2.2.1. Segment Investment Properties

Unter dem Segment Investment Properties sind die Geschäftstätigkeiten, Vermögenswerte und Schulden für jene Immobilien (außer Hotels) zusammengefasst, welche derzeit vom Kon-

zern bewirtschaftet werden. Es handelt sich um Büros bzw. Bürogebäude, welche vergleichbare wirtschaftliche Merkmale aufweisen. Die Büroimmobilien innerhalb des berichtspflichtigen Segments sind hinsichtlich der erbrachten Dienstleistungen (Vermietung), der Produktionsprozesse (Bau oder Kauf Immobilie, Mieterausbauten), der Kundengruppen (Firmenkunden) sowie der Vertriebswege vergleichbar.

Die Immobilien stehen entweder im Alleineigentum des Konzerns sowie in einem Fall im teilweisen Eigentum über Joint Ventures. Im Geschäftsjahr sind folgende Immobilien im Segment Investment Properties enthalten:

- Polen: Orodowa Office, Łódź; Mogilska 41 Office, Krakau; Mogilska 43 Office, Krakau (ab Mai 2019)
- Russland: Büroturm Zeppelin, Multifunktionsgebäude Bykovskaya, Bürotürme Jupiter 1 und 2 (als Joint Venture) – alle St. Petersburg
- Ungarn: B52 Office, Erzsébet Office, Sajka (bis Februar 2019) – alle Budapest

Die Steuerung dieses Segments richtet sich nach den Ergebniszahlen gem. IFRS, insbesondere nach dem EBITDA (operatives Ergebnis vor Finanzaufwendungen und Bewertungsergebnis). Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse (gem. IFRS 16), Erlöse aus der Verrechnung von Betriebskosten (IFRS 15) sowie gegebenenfalls Umsätze für Mieterausbauten.

2.2.2. Segment Hotels

Die Zusammenfassung der einzelnen Hotels zu einem berichtspflichtigen Segment erfolgt auf Basis vergleichbarer wirtschaftlicher Merkmale. Dies trifft insbesondere auf die Art der Produkte bzw. Dienstleistungen (Beherbergung und Verpflegung), auf die Produktionsprozesse innerhalb der Hotels, auf die Kundenstruktur (Business und Leisure) sowie die Vertriebskanäle zu.

Das zusammengefasste Geschäftssegment umfasst alle mit dem Hotelbetrieb in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten, Vermögenswerte und Schulden. Die Hotels stehen entweder im Alleineigentum des Konzerns oder werden gepachtet (in einem Joint Venture). Die Hotels sind im gehobenen 3-Stern-Bereich bzw. im 4-Stern-Bereich angesiedelt. Folgende Hotels sind in der Segmentberichterstattung zur Gänze oder anteilig berücksichtigt:

- Tschechien: Kurhotel Dvorak, Karlsbad (bis Februar 2019)
- Polen: Hotel Intercontinental, Warschau (Pacht, Joint Venture)
- Russland: Crowne Plaza, St. Petersburg
- Deutschland: The Hotel Darmstadt – soon to be greet (ab September 2019)

- Frankreich: Magic Circus, Dream Castle (Paris, Joint Ventures, bis September 2019)

Für die Steuerung der Hotels werden branchentypische Kennzahlen wie GOP (Gross Operating Profit, ermittelt nach dem Uniform System of Accounts for the Lodging Industry) und NOP (Net Operating Profit, entspricht GOP abzüglich bestimmter Eigentümerkosten wie Managementgebühren, Versicherungen, Grundsteuern, etc.) herangezogen. Eine Überleitung des NOP zum Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) ist aus der Erfolgsrechnung des Segments Hotels ersichtlich. Weitere wesentliche hotelspezifische Kennzahlen sind die Auslastung („occupancy“) sowie der durchschnittliche Logiserlös pro verfügbarem Zimmer („REVPAR“).

Das Segment Hotels wird konzernintern nach dem Umsatzkostenverfahren betrachtet. Der GOP beinhaltet alle dem Hotelbetrieb direkt zurechenbaren Umsatzerlöse, Material- und Leistungsaufwendungen sowie direkt mit dem Hotelbetrieb entstehende Personalkosten. Im NOP sind zusätzlich direkt zurechenbare Kosten des Eigentümers enthalten.

Die Hotelumsätze umfassen hauptsächlich Umsätze aus Logis sowie Food & Beverage. Das Hotelmanagement erfolgt durch externe Dienstleister; die Management Fee berechnet sich in der Regel mit einem bestimmten Prozentsatz von den Umsatzerlösen und vom GOP. In den Property Costs sind u.a. Versicherungen und Grundsteuern enthalten.

Andere Kosten nach NOP beinhalten Personalkosten für die Verwaltung sowie nicht direkt dem Hotelbetrieb zurechenbare Aufwendungen der jeweiligen Hotel-Besitzgesellschaft.

2.2.3. Segment Development & Services

Das Segment Development & Services umfasst Development-Aktivitäten und andere Dienstleistungen sowie damit in Zusammenhang stehende Vermögenswerte und Schulden inklusive Aktivitäten in der Konzernholding. Die Umsatzerlöse in diesem Segment stammen entweder aus dem Verkauf von entwickelten Immobilien, aus Developments oder aus Dienstleistungen für Dritte und sind starken jährlichen Schwankungen unterworfen. Bei einem Verkauf werden anderen Segmenten zugeordnete Immobilien zum Geschäftsbereich Development & Services umgegliedert.

Im Geschäftsjahr sind Entwicklungsgrundstücke bzw. in Bau befindliche Grundstücke in Polen, Russland und Deutschland in den Segmentvermögenswerten enthalten.

Die Steuerung dieses Geschäftssegments erfolgt im Wesentlichen über die Verkaufserfolge, wobei die Umsätze, EBITDA und das Segmentergebnis nach IFRS berechnet die wesentlichsten Kenngrößen darstellen.

[03] Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

3.1. Grundlagen zur Erstellung des Abschlusses

Der Konzernabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und ihrer Tochterunternehmen wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Dabei wurden die zusätzlichen Anforderungen des § 245a Abs. 1 UGB (Unternehmensgesetzbuch) erfüllt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Prinzips der (fortgeschriebenen) Anschaffungskosten. Davon abweichend werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, derivative Finanzinstrumente, soweit vorhanden, sowie erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Der Konzernabschluss wird unter dem Grundsatz der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte in ganzen Tausend Euro (TEUR) gezeigt. Bei der Summierung von gerundeten Beträgen können rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Die Überleitung der nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften erstellten Abschlüsse der Beteiligungsunternehmen in die nach konzerneinheitlichen Richtlinien erstellten IFRS-Einzelabschlüsse erfolgt in der Konzernzentrale in Wien. Der Bilanzstichtag ist grundsätzlich für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften der 31. Dezember.

Alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden unter Punkt 4.1.1. dargestellt.

3.2. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Rechnungslegungsvorschriften

3.2.1. Neue und geänderte Standards und Interpretationen – erstmalige Anwendung

Folgende neue oder abgeänderte Standards wurden im Geschäftsjahr erstmalig angewendet:

• IAS 1 und IAS 8: Definition der Wesentlichkeit

Mit diesen Änderungen in IAS 1 und IAS 8 hat der IASB den Begriff der Wesentlichkeit vereinheitlicht und präzisiert. Demnach ist eine Information dann wesentlich, wenn nach vernünftigem Ermessen zu erwarten ist, dass ihre Auslassung, fehlerhafte Darstellung oder Verschleierung Entscheidungen, die primäre Abschlussadressaten für allgemeine Zwecke treffen, beeinflussen können. Grundsätzlich entspricht dies dem Konzept der Wesentlichkeit im Konzern. Im Berichtsjahr ergeben sich daraus für den Konzern keine Änderungen in der Rechnungslegung.

• Rahmenkonzept: Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards

Das überarbeitete Rahmenkonzept dient dem IASB als Leitlinie für die Entwicklung von Standards und unterstützt Unternehmen bei der Entwicklung von Rechnungslegungsmethoden, wenn keine spezifischen IFRS-Regelungen anwendbar sind. Inhaltlich wurden Definitionen angepasst und Ergänzungen betreffend das Vorsichtsprinzip, den wirtschaftlichen Gehalt, Ansatz und Ausbuchung, Bewertung, etc. vorgenommen. Damit in Zusammenhang werden in aktuellen Standards die Verweise auf das Rahmenkonzept aktualisiert. Der Konzern berücksichtigt diese Grundsätze bei der Erstellung des Abschlusses; konkrete Auswirkungen ergeben sich aus den anzuwendenden Änderungen nicht.

• Sonstige Änderungen:

Aus folgenden ab 1.1.2020 verpflichtend anzuwendenden Änderungen der internationalen Rechnungslegungsvorschriften ergaben sich für den Konzern im Berichtsjahr mangels Anwendbarkeit keine Auswirkungen:

Standard / Interpretation	Inhalt / Beschreibung	verpflichtende Erstanwendung ab Beginn Geschäftsjahr
IFRS 9	Reform der Referenzzinssätze (Phase 1)	01.01.20
IAS 39	Reform der Referenzzinssätze (Phase 1)	01.01.20
IFRS 7	Reform der Referenzzinssätze (Phase 1)	01.01.20
IFRS 3	Klarstellungen Definition Geschäftsbetrieb	01.01.20

3.2.2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen – noch nicht angewendet

Folgende neue oder abgeänderte Standards bzw. Interpretationen sind nach der Veröffentlichung durch das International Accounting Standards Board (IASB) von der EU übernommen worden und sind daher ab dem angegebenen Datum verpflichtend anzuwenden (vgl. Punkt 3.2.2.1.):

Standard / Interpretation	Inhalt / Beschreibung	verpflichtende Erstanwendung ab Beginn Geschäftsjahr
IFRS 16	Covid-19-bezogene Mieterleichterungen	01.06.20
IFRS 4	Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)	01.01.21*
IFRS 7	Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)	01.01.21
IFRS 9	Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)	01.01.21
IFRS 16	Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)	01.01.21
IAS 39	Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)	01.01.21

Folgende neue oder abgeänderte Standards bzw. Interpretationen wurden bereits vom IASB veröffentlicht, aber noch nicht von der EU übernommen (vgl. Punkt 3.2.2.2.):

Standard / Interpretation	Inhalt / Beschreibung	Erstanwendung lt. Standard ab Beginn Geschäftsjahr
IFRS 4	Verschiebung IFRS 9	01.01.21*
IAS 37	Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	01.01.22*
IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.22*
IAS 16	Erträge vor Erreichen des betriebsbereiten Zustands	01.01.22*
IFRS 1	Tochterunternehmen als Erstanwender	01.01.22*
IFRS 9	Gebühren im 10 %-Test bei Ausbuchung	01.01.22
IFRS 16	Leasinganreize	01.01.22*
IAS 41	Steuern bei Fair Value-Bewertung	01.01.22*
IAS 1	Klassifizierung Schulden als kurz- oder langfristig und späteres Inkrafttreten	01.01.23
IFRS 17	Versicherungsverträge (inklusive Änderungen aus Juni 2020)	01.01.23*

*) Diese Änderungen der Rechnungslegungsvorschriften haben nach derzeitiger Einschätzung keine oder nur untergeordnete Bedeutung für den Konzernabschluss. Daher werden diese in der Folge nicht näher erläutert. Die Einschätzung hinsichtlich der Relevanz wird regelmäßig vor den Erstanwendungszeitpunkten überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Warimpex beabsichtigt keine vorzeitige Anwendung der oben angeführten neuen oder geänderten Standards bzw. Interpretationen.

3.2.2.1. Neue und geänderte Standards und Interpretationen (von EU übernommen):

• IFRS 16: Covid-19-bezogene Mieterleichterungen

Aufgrund dieser Bestimmungen können Vertragsmodifikationen in Zusammenhang mit Mietzugeständnissen für Mieter vereinfacht über die Gewinn- und Verlustrechnung gebucht werden ohne die Regelungen für Vertragsmodifikationen anwenden zu müssen. Diese Erleichterungen sind an die kumulative Erfüllung von folgenden Bedingungen geknüpft:

- Zugeständnis erfolgt infolge der Corona-Pandemie.
- Die Gegenleistung muss geringer oder gleich sein als vor dem Zugeständnis.
- Das Zugeständnis betrifft nur Zahlungen mit Fälligkeit vor dem 30.06.2021.
- Das Zugeständnis steht nicht in Zusammenhang mit darüber hinausgehenden wesentlichen Vertragsänderungen.

Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 01.06.2020 anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig, wurde aber vom Konzern mangels Anwendbarkeit nicht in Anspruch genommen. Bei Zutreffen der Bedingungen ist eine spätere Anwendung im Konzern möglich.

• IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 39:

Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)

Hierbei handelt es sich um die Phase 2 an Änderungen der IFRS, um die Auswirkungen einer Reform der Referenzzinssätze (IBOR-Reform) in der Rechnungslegung abzubilden. In der zweiten Phase sind Erleichterungen bei der Verbuchung von Modifikationen von Finanzinstrumenten vorgesehen sowie bei der Fortführung von Hedge Accounting mit jeweils angepasster Dokumentation. Darüber hinaus ergeben sich durch die IBOR-Reform Änderungen an IFRS 4 (Versicherungsverträge) und IFRS 16 (Leasingverhältnisse) sowie bei den erforderlichen Anhangangaben (IFRS 7).

Die Änderungen sind ab dem 1.1.2021 verpflichtend retrospektiv anzuwenden. Auf die Rechnungslegung des Konzerns können diese Änderungen nach erfolgter IBOR-Reform Auswirkungen haben.

3.2.2.2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen (noch nicht von EU übernommen):

• IFRS 9: Gebühren im 10 %-Test bei Ausbuchung

Diese Änderung betrifft den 10 %-Test bei Vertragsmodifikationen von Finanzverbindlichkeiten, mit welchem festgestellt wird, ob nach Vertragsmodifikationen der Barwert der neuen Cashflows um mehr als 10 % vom Barwert der ursprünglichen Cashflows abweicht und der Kredit demnach auszubuchen ist.

Es wird klargestellt, dass bei diesem Test nur solche Gebühren einzubeziehen sind, die direkt zwischen Kreditgeber und Kreditnehmer oder im Namen derselben bezahlt werden. Die Änderung ist ab dem 1.1.2022 verpflichtend anzuwenden. Der Konzern geht nach einer ersten Analyse davon aus, dass sich daraus nur untergeordnete Änderungen im Konzernabschluss ergeben könnten.

• **IAS 1: Klassifizierung Schulden als kurz- oder langfristig und späteres Inkrafttreten**

Mit dieser Änderung wird klargestellt, dass bei der Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig ausschließlich auf zum Bilanzstichtag bestehende Rechte abzustellen ist. Weiters wird der Begriff der Erfüllung von Verbindlichkeiten näher definiert. Die Erfüllung kann in der Übertragung von Geldmitteln, wirtschaftlichen Ressourcen oder von Eigenkapitalinstrumenten bestehen. Nach Übertragung derselben (Erfüllung) erlischt die Verbindlichkeit. Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurde die verpflichtende – retrospektive – Erstanwendung auf Zeiträume nach dem 1. Jänner 2023 verschoben. Die Klarstellungen entsprechen den Bilanzierungsgrundsätzen des Konzerns und werden daher nach derzeitigem Ermessen zu keinen Änderungen in der Zukunft führen.

3.3. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und ihrer direkten und indirekten Tochterunternehmen. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch den Mutterkonzern nicht mehr besteht.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Es werden alle konsolidierungspflichtigen Gesellschaften in den Konzernabschluss einbezogen (vgl. Punkt 4.1.). Bezüglich der Erfassung von Joint Ventures verweisen wir auf die Erläuterungen unter Punkt 3.5.

3.4. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten

Im Konzernabschluss werden Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während der Berichtsperiode beeinflussen. Durch die mit diesen Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten sich in zukünftigen Perioden auch wesentliche Anpassungen von Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten ergeben.

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzunsicherheiten, aufgrund welcher ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Bilanzpositionen erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

3.4.1. Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Das Geschäftsjahr 2020 stand unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie. Es kam ab März 2020 in nahezu allen betroffenen Ländern in unterschiedlichem Ausmaß zu Lockdowns mit Ausgangs- und Reisebeschränkungen sowie dem teilweisen Schließen von Geschäften und anderen Einrichtungen wie Hotels, Sportstätten und Kulturbetrieben. Nach einer vorübergehenden Erholung im Sommer kam es im Herbst 2020 zu einer weiteren Erkrankungswelle sowie neuerlichen erheblichen Einschränkungen des wirtschaftlichen und sozialen Lebens. Die Pandemie hat weltweit zu historischen Wirtschaftseinbrüchen im Jahr 2020 geführt.

Der Konzern evaluiert die Auswirkungen von Covid-19 laufend. Im Bereich der Vermietung von Büroimmobilien (Segment Investment Properties) sind aktuell nur geringe operative Auswirkungen erkennbar. Die Zahlungsmoral der Büromieter ist unverändert hoch; die Anpassung von Mietverträgen bzw. Mietrückstände oder -ausfälle waren im Geschäftsjahr nur vereinzelt zu verzeichnen. Dennoch kann das allgemeine Risiko von nicht vertragsgemäßem Zahlungsverhalten in der Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Im Geschäftsjahr reduzierte sich der Umsatz aufgrund von Vertragsänderungen mit Büromietern corona-bedingt um rd. TEUR 184, das sind rd. 0,9 % der Umsätze aus Investment Properties.

Hotels sind stärker als Büroimmobilien betroffen. Das Hotel in Darmstadt wurde im März 2020 geschlossen und zog die ursprünglich bei laufendem Betrieb geplante Renovierung vor. Die Wiedereröffnung ist nun nach einem abermaligen Lockdown zu Beginn 2021 für September 2021 geplant. Das Hotel Crowne Plaza in St. Petersburg war und ist bei geringer Auslastung und niedrigen Umsätzen durchgehend geöffnet. Das Hotel Intercontinental in Warschau, welches in einem

50%-Joint Venture betrieben wird, war von März bis Anfang Juni 2020 sowie von Mitte Dezember 2020 bis Mitte Februar 2021 geschlossen und musste entsprechende Umsatzeinbrüche hinnehmen. Der Development-Bereich sowie die Finanzierungstätigkeiten im Konzern waren durch Covid-19 vergleichsweise wenig beeinflusst.

Folgende staatliche Hilfen wurden dem Konzern im Geschäftsjahr corona-bedingt gewährt:

	TEUR
Umsatzersatz	343
Kurzarbeitsgeld	305
Immobiliensteuer	249
	897

Zum Bilanzstichtag sind davon TEUR 628 noch als Forderung verbucht (vgl. die Punkte 7.4. und 7.6.). In Polen gab es eine Befreiung von Gebäudesteuern in Höhe von TEUR 113 sowie von Sozialversicherungsbeiträgen in Höhe von TEUR 3.

Darüber hinaus waren in Ungarn Zins- und Tilgungsaussetzungen gesetzlich vorgesehen, welche für einen Projektkredit bei gleichzeitiger Verlängerung der Laufzeit um 10 Monate in Höhe von TEUR 121 (Zinsen) bzw. TEUR 211 (Tilgung) in Anspruch genommen wurden. Bei Hotel-Krediten in Russland und Deutschland konnten die teilweise Stundung von Zinsen in Höhe von TEUR 301 sowie Tilgungen in Höhe von TEUR 330 vertraglich vereinbart werden. Der Hotel-Kredit in Deutschland wurde um ein halbes Jahr verlängert; in Russland sollen die gestundeten Beträge zum Teil nach Maßgabe des Hotels-Cashflows und zum Teil endfällig bezahlt werden.

Durch die Covid-19-Pandemie unterliegen die zum Bilanzstichtag vorgenommenen Immobilien-Bewertungen für die beiden vollkonsolidierten Hotels in höherem Maße als gewöhnlich Schätzunsicherheiten, da zukünftige Entwicklungen schwerer einzuschätzen sind und vorhandenen Marktdaten weniger Gewicht beigemessen werden kann. Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 war zu beobachten, dass im Geschäftsjahr aufgrund unsicherer Zukunftsaussichten alle Bestandsimmobilien an Wert verloren haben. Im Hotelbereich kam es durch gesunkene erzielbare Werte beim Hotel Crowne Plaza zu Wertminderungen; eine Erholung auf das ursprünglich für 2020 geplante Ertragsniveau wird nun für 2022 erwartet. Für das Hotel Darmstadt ist eine solche Erholung für das Jahr 2023 geplant. Details zu den Bewertungsergebnissen sind unter den Erläuterungen zu Punkt 6.5. ersichtlich.

Die gesamten Auswirkungen der Pandemie und deren wirtschaftliche Folgen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen noch nicht abschließend beurteilt wer-

den, unterliegen seitens Warimpex jedoch einer laufenden Beobachtung. Warimpex rechnet weiterhin mit einer positiven Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Die aktualisierte Planungsrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2021 ein positives Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA) sowie ausreichend Liquidität.

Insofern hat die Corona-Krise keinen Einfluss auf den Fortbestand des Konzerns.

Die Covid-19-Pandemie betrifft auch die im Konzern bestehenden Haftungen, dies wird unter Punkten 6.4. und 9.1.3. erläutert.

3.4.2. Bemessung des beizulegenden Wertes (IFRS 13)

Der Konzern bewertet nicht-finanzielle Vermögenswerte wie zB als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und bestimmte Finanzinstrumente wie zB Eigenkapitalinstrumente oder – falls vorhanden – Derivate zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt werden würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall auf dem Hauptmarkt oder – wenn ein solcher nicht vorhanden ist – auf dem vorteilhaftesten Markt erfolgt.

Alle Aktiva und Passiva, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Konzernabschluss ausgewiesen wird, werden nach der folgenden Bemessungshierarchie zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts (Fair-Value-Hierarchie) eingeordnet:

Stufe 1: In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise

Stufe 2: Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist

Stufe 3: Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist

3.4.2.1. Bewertung von Immobilien

Aufgrund der Bedeutung von Immobilien für den Konzern erfolgt die Wertermittlung in der Regel durch externe unabhän-

gige Gutachter, die über entsprechende berufliche Qualifikationen und aktuelle Erfahrung mit der Lage und Art der Immobilie verfügen, unter Anwendung von anerkannten Bewertungsmethoden. Die Auswahl der Gutachter erfolgt durch den Finanzvorstand unter Einbeziehung der jeweils zuständigen Projekt- bzw. Asset Manager. In jenen Fällen, in welchen ein verbindliches Kaufanbot oder ein Kaufvertrag vorliegt, wird dieses/dieser für die Bewertung herangezogen. Zum 31.12.2020 war dies nicht der Fall.

Abhängig von der Immobilienart variiert die vom Gutachter angewandte Bewertungsmethode. Dabei wird zwischen Bestandsimmobilien, die regelmäßige Renditen erwirtschaften (Hotels oder Büroimmobilien), Immobilien in Entwicklung und noch nicht entwickelten Grundstücken unterschieden. Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Bestandsimmobilien werden einkommensbasierte Bewertungsmethoden (Investment-Methode oder Discounted Cashflow-Methode) verwendet. Dies entspricht der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie. Unabhängig von der Bewertungsmethode werden Planungsunsicherheiten durch die Auswahl eines entsprechenden Zinssatzes Rechnung getragen. Bei der Bewertung von Büroimmobilien werden sowohl die zum Stichtag kontrahierten Mieteinnahmen als auch die nach Auslaufen von Mietverträgen angenommenen marktüblichen Mieteinnahmen berücksichtigt.

Für Entwicklungsimpobilien wird in den meisten Fällen das Residualwertverfahren angewandt. Hierbei wird zunächst der beizulegende Zeitwert auf Basis der erwarteten Zahlungsflüsse ermittelt. Davon werden die ausstehenden Investitionskosten sowie ein angemessener Projektgewinn des Entwicklers in Abzug gebracht. Der Projektgewinn berechnet sich als Prozentsatz der Investitionskosten und deckt unter anderem das Entwicklungsrisiko ab.

Der beizulegende Zeitwert von noch nicht entwickelten Grundstücken (Grundstücksreserven) wird nach der Vergleichswertmethode ermittelt, wobei die marktüblichen m²-Preise angesetzt werden.

Der von den Gutachtern ermittelte Fair Value wird durch den zuständigen Projekt-/Asset Manager bezüglich der vom Gutachter angewandten Annahmen und Inputparameter sowie hinsichtlich der Veränderungen zum letzten Bewertungstichtag überprüft und vom Finanzvorstand für die Verbuchung freigegeben.

Bewertungsergebnisse von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

Warimpex bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß dem Modell des beizulegenden Zeitwerts unter Be-

rücksichtigung von externen Immobiliengutachten. Die sich aus den Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte ergebenden Bewertungsergebnisse werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zur Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie zu den Input-Parametern der Bewertung und den zugehörigen Sensitivitätsangaben wird auf Punkt 7.1. verwiesen. Das Bewertungsergebnis wird unter Punkt 6.5. dargestellt.

Wertminderungen und Wertaufholungen von Hotelimmobilien (vgl. die Punkte 6.5. sowie 7.2.):

Der Konzern bilanziert grundsätzlich die selbst betriebenen Hotelimmobilien als Sachanlagen und überprüft regelmäßig, ob diese wertgemindert sind. Dies erfordert eine Schätzung des erzielbaren Betrages. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Der erzielbare Betrag wird jeweils anhand von externen Bewertungsgutachten ermittelt.

Veränderungen des erzielbaren Wertes werden wie folgt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst: Wertminderungen in voller Höhe und Wertaufholungen nur bis zur Höhe der fortgeschriebenen Anschaffungskosten. Bei den fortgeschriebenen Anschaffungskosten handelt es sich um jenen Betrag, der sich nach Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen ohne etwaige Wertminderungsaufwendungen in Vorjahren ergeben würde.

Der erzielbare Betrag ist stark abhängig von dem verwendeten Kapitalisierungssatz (Exit Yield) sowie von den erwarteten künftigen Mittelzuflüssen.

Die Wertaufholungen bzw. Wertminderungen werden unter Punkt 6.5. dargestellt. Bezüglich der Buchwerte dieser Vermögenswerte wird auf die Erläuterung unter Punkt 7.2. verwiesen.

3.4.2.2. Bewertung von Finanzinstrumenten

Wenn der Konzern die beizulegenden Zeitwerte von angesetzten Finanzinstrumenten nicht mit Hilfe von notierten Preisen in aktiven Märkten bemessen kann, werden sie unter Verwendung von Bewertungsverfahren, darunter das Discounted-Cashflow-Verfahren, ermittelt. Die in Hierarchiestufe 3 in Bewertungsmodelle eingehenden Inputparameter stützen sich – soweit möglich – auf beobachtbare Marktdaten. Liegen diese nicht vor, sind Ermessensentscheidungen des Managements erforderlich. Die Ermessensentscheidungen betreffen Inputparameter wie Liquiditätsrisiko, Ausfallsrisiko oder Volatilität. Änderungen der getroffenen Annahmen für diese Faktoren können sich auf die angesetzten beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente auswirken.

In der Konzernbilanz wird zum Bilanzstichtag ein Eigenkapitalinstrument zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Dazu werden unter Punkt 7.7. nähere Angaben gemacht. Zu weiteren Erläuterungen zu Finanzinstrumenten und beizulegenden Werten wird auf die Punkte 3.6. und 8.1. verwiesen.

3.4.3. Erfassung von Umsatzerlösen

Bei der Anwendung von IFRS 15 (Verträge mit Kunden) hat der Konzern für die Erfassung der Erträge im Segment Investment Properties Ermessensentscheidungen zur Frage getroffen, ob der Konzern im Hinblick auf Erträge aus Betriebskosten im Zusammenhang mit der Vermietung von Büroflächen als Prinzipal oder Agent anzusehen ist.

Aufgrund der in IFRS 15 genannten Indikatoren hat der Konzern festgestellt, dass er primär für die Erfüllung der Zusagen gegenüber den Kunden verantwortlich ist, den Vertrag gegenüber den Lieferanten auch dann einzuhalten hat, wenn die Weiterverrechnung mit oder ohne Aufschlag nicht möglich ist, und dass der Konzern darüber hinaus bei der Preisfestsetzung im Rahmen der Vertragsverhandlungen über Ermessensspielräume verfügt. Daher verbucht der Konzern seine Erträge aus der Weiterverrechnung von Betriebskosten als Umsatzerlöse im Sinne des IFRS 15.

3.4.4. Bestimmung der funktionalen Währung von ausländischen Geschäftsbetrieben

Die funktionale Währung von Tochtergesellschaften weicht in einigen Fällen von der Landeswährung ab. Die Mieterträge aus Büroimmobilien innerhalb des Konzerns werden in den meisten Fällen – mit Ausnahme von Russland oder bei Verträgen mit staatlichen Stellen – in Euro festgelegt. Bei Hotels innerhalb der EU werden die Umsatzerlöse ebenfalls überwiegend in Euro bestimmt. Der Waren- und Leistungseinsatz für die Vermietung von Büroimmobilien bzw. für den Hotelbetrieb erfolgt teilweise in Landeswährung und teilweise in Euro. Die Finanzierung erfolgt konzernweit überwiegend in Euro. Unter Ausübung der Ermessensvorschriften gem. IAS 21.12 wird daher für jene Tochtergesellschaften, deren Umsatzerlöse in Euro bestimmt werden, der Euro als die funktionale Währung festgelegt. Die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft ist aus der Übersicht Tochterunternehmen (Punkt 4.1.1.) ersichtlich.

3.4.5. Ansatz aktiver latenter Steuern

Aktive latente Steuern werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Ausmaß erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, sodass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können. Für die Ermittlung der Höhe der aktiven latenten Steuern ist eine wesentliche Ermessensausübung der Unternehmensleitung auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden

Einkommens sowie der zukünftigen Steuerplanungsstrategien erforderlich.

Andere aktive latente Steuern werden ebenfalls nur dann bilanziert, wenn die Steuerplanung für das einzelne Steuersubjekt die tatsächliche Verwertbarkeit wahrscheinlich erscheinen lässt.

Auf die Erläuterungen unter Punkt 6.10. Ertragsteuern sowie unter Punkt 7.5. Latente Steuerabgrenzungen (Steueransprüche und -schulden) wird verwiesen.

3.5. Joint Ventures (Gemeinschaftsunternehmen) und assoziierte Unternehmen

Beteiligungen werden dann als Joint Ventures qualifiziert, wenn eine gemeinschaftliche Vereinbarung vorliegt, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen.

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt, indem er an Entscheidungen mitwirken kann, Entscheidungsprozesse aber nicht beherrscht werden oder gemeinschaftlich erfolgen. Im Zweifel handelt es sich bei Beteiligungen in einem Ausmaß von 20 % bis unter 50 % um assoziierte Unternehmen.

Der Konzern bilanziert seine Nettoinvestitionen in Joint Ventures (IFRS 11) sowie seine Anteile an assoziierten Unternehmen unter Anwendung der Equity-Methode.

Aufgrund der ihm vertraglich eingeräumten Rechte hat der Konzern seine 44 %-Beteiligung an AO Micos als Joint Venture qualifiziert (vgl. Punkt 7.3.3.).

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Nettoinvestitionen in Joint Ventures sowie zusammengefasste Finanzinformationen der wesentlichen Joint Ventures sind unter Punkt 7.3. ersichtlich.

3.6. Finanzinstrumente

3.6.1. Finanzielle Vermögenswerte

Gemäß IFRS 9 werden die finanziellen Vermögenswerte beim Erstansatz wie folgt klassifiziert:

1. Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten
2. Bewertung erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert
3. Bewertung erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert

Die Klassifizierung erfolgt auf Grundlage des Geschäftsmodells des Konzerns sowie der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme. Der Erstansatz erfolgt jeweils – unter Berücksichtigung der Vorschriften von IFRS 9 – zum beizulegenden Wert. Außer bei erfolgswirksam zum beizulegenden Wert bilanzierten finanziellen Vermögenswerten werden zusätzlich die Transaktionskosten angesetzt.

Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten

Finanzielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, wenn das Geschäftsmodell vorsieht, dass der Vermögenswert gehalten wird, um die vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen („Geschäftsmodellbedingung“) und die Vertragsbedingungen Zahlungsströme aus Tilgungen und Zinsen zu festgelegten Zeitpunkten vorsehen („Zahlungsstrombedingung“). Das Geschäftsmodell des Konzerns sieht die Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme aus Tilgungen und gegebenenfalls Zinsen vor, sodass die finanziellen Vermögenswerte im Konzern für gewöhnlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden. Zinserträge sind nach der Effektivzinssatzmethode auf den Bruttobuchwert zu berechnen, wobei Ausnahmen für in der Bonität beeinträchtigte Vermögenswerte bestehen. Bei Änderungen von vertraglichen Zahlungsströmen, die nicht zu einer Ausbuchung führen, wird der Bruttobuchwert neu berechnet und die Differenz zum vorherigen Bruttobuchwert als Änderungsgewinn oder Änderungsverlust erfasst.

Bewertung erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert

Finanzielle Vermögenswerte werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanziert, wenn es sich entweder

1. um ein Eigenkapitalinstrument handelt, das nicht zu Handelszwecken gehalten wird, oder
2. um ein Schuldinstrument handelt, dessen Geschäftsmodellbedingung das Halten oder Verkaufen vorsieht und die Zahlungsstrombedingung der Vereinnahmung von ausschließlich Tilgungen und Zinsen gegeben ist.

Bei den im Konzern vorhandenen Eigenkapitalinstrumenten hat Warimpex die Wahlmöglichkeit getroffen, Wertänderungen im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Eine spätere Umgliederung

der kumulierten Wertänderungen (Recycling) ist nicht vorgesehen. Dividenden aus den Eigenkapitalinstrumenten werden erfolgswirksam verbucht.

Für Schuldinstrumente mit dem Geschäftsmodell „Halten oder Verkaufen“ sieht IFRS 9 bei Erfüllung der Zahlungsstrombedingungen die erfolgsneutrale Bewertung zum Fair Value vor. Wertänderungen werden nicht erfolgswirksam, sondern zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst. Eine spätere Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung („Recycling“) ist vorgesehen.

Bewertung erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert

Derivate und Schuldinstrumente, die die o.a. Geschäftsmodell- und Zahlungsstrombedingungen nicht erfüllen – also weder zu fortgeführten Anschaffungskosten noch erfolgsneutral zum Fair Value bewertet werden, sind nach IFRS 9 erfolgswirksam zum Fair Value zu bilanzieren. Wertänderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

3.6.2. Wertminderung finanzieller Vermögenswerte

Die Höhe der Wertminderung und der erfassten Zinsen wird gemäß IFRS 9 in 3 Stufen bestimmt:

Stufe 1: Bei Zugang sind erwartete Verluste in Höhe des Barwerts eines erwarteten 12-Monats-Verlusts zu erfassen.

Stufe 2: Liegt eine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos vor, ist die Risikovorsorge bis zur Höhe der erwarteten Verluste der gesamten Restlaufzeit aufzustocken.

Stufe 3: Mit Eintritt eines objektiven Hinweises auf Wertminderung hat die Zinsvereinnahmung auf Grundlage des Nettobuchwerts, also Buchwert abzüglich Risikovorsorge, zu erfolgen.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte ohne wesentliche Finanzierungskomponente wendet der Konzern das vereinfachte Modell an, wonach die Wertminderung in Höhe der erwarteten Verluste über die gesamte Restlaufzeit zu bilden ist.

3.6.3. Finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung entweder als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten, als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten oder als derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung kategorisiert.

Bei der erstmaligen Erfassung werden finanzielle Verbindlichkeiten mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet; bei zu fort-

geführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt der Erstanatz zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten:

Finanzielle Verbindlichkeiten werden nach der erstmaligen Erfassung unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden, sowie im Rahmen von Amortisationen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten:

Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten besteht aus allen derivativen Finanzinstrumenten mit negativen beizulegenden Zeitwerten (inklusive getrennt bilanzierter eingebetteter Derivate), die nicht in einem Sicherungszusammenhang stehen. Gewinne und Verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung:

Fallweise verwendet der Konzern derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung (Cashflow-Hedges). Diese dienen der Absicherung des Risikos von Schwankungen der Cashflows, das dem mit einem bilanzierten Vermögenswert, einer bilanzierten Verbindlichkeit, wie zB variabel verzinstem Fremdkapital, oder dem mit einer höchstwahrscheinlich eintretenden künftigen Transaktion verbundenen Risiko oder dem Währungsrisiko einer nicht bilanzierten festen Verpflichtung zugeordnet werden kann.

In der Berichtsperiode verfügte der Konzern über keine derivativen Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung.

3.7. Leasingverhältnisse

Die Rechnungslegungsmethoden für Leasingverhältnisse wurden insbesondere für Leasingnehmer durch den ab 1.1.2019 verpflichtend anzuwendenden IFRS 16 grundlegend geändert.

Konzern als Leasingnehmer:

Nach IFRS 16 bilanziert der Konzern als Leasingnehmer sowohl ein Nutzungsrecht an einem Leasinggegenstand („right-of-use asset“) als Aktivum als auch die korrespondierende Leasingverbindlichkeit auf der Passivseite. Für die Verbuchung von Leasingverhältnissen mit kurzfristigen Verträgen (mit (Rest-)Laufzeit unter einem Jahr) oder mit geringwertigen Vermögenswerten (bis rd. 5.000 EUR) sind Ausnahmen von der Aktivierungspflicht vorgesehen. Der Konzern hat sich entschieden, diese Ausnahmen anzuwenden. Bei der Festlegung der Nutzungsdauer des Leasingnutzungsrechts überprüft der Konzern unter Berücksichtigung der Gesamtumstände, insbesondere aber anhand von wirtschaftlichen Anreizen, ob es hinreichend sicher ist, dass eine Verlängerungsoption ausgeübt wird. Nur bei hinreichender Sicherheit wird die Verlängerungsoption bei der Festlegung der Nutzungsdauer einbezogen.

Der erstmalige Ansatz des Nutzungsrechts umfasst folgende Komponenten: Zugangswert der Leasingverbindlichkeit (= Barwert der Leasingzahlungen), vor oder zu Beginn des Leasingverhältnisses geleistete Leasingzahlungen, anfängliche direkte Kosten des Leasingnehmers sowie etwaige Rückbaukosten. In der Folge wird das Nutzungsrecht zu fortgeführten Anschaffungskosten gem. IAS 16 Sachanlagen und IAS 36 Wertminderungen bewertet (vgl. Punkt 7.2.1.). Davon ausgenommen sind Vermögenswerte, die gemäß IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Fair Value bewertet werden (vgl. Punkt 7.1.1.). Im Konzern bestehen langfristige Grundstücks-Pachtverträge (ewige Rente) im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Durch die Anwendung von IFRS 16 erhöhen die Nutzungsrechte aus diesen Pachtverträgen den zuvor ermittelten beizulegenden Wert der Immobilie, während die zugehörige Leasingverbindlichkeiten auf der Passivseite gezeigt werden.

Leasingverbindlichkeiten werden unter Anwendung des impliziten Zinssatzes aufgezinnt und um die Leasingzahlungen reduziert. Der Zinsaufwand und variable Leasingzahlungen, welche nicht Bestandteile der Leasingverbindlichkeit sind, werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei der erstmaligen Anwendung zum 1.1.2019 hat der Konzern die in den Übergangsvorschriften vorgesehenen Erleichterungen in Anspruch genommen (modifiziert rückwirkende Methode). Insbesondere wurden die Vergleichsinformatio-

nen nicht rückwirkend angepasst. Für Leasingverhältnisse, die innerhalb eines Jahres ab Erstanwendung endeten, wurden den Ausnahmebestimmungen des IFRS 16 entsprechend weder ein Nutzungsrecht noch eine Leasingverbindlichkeit angesetzt. Zur Ermittlung des Barwerts wurde der jeweilige Grenzkapitalzinssatz (durchschnittlich 4,06 %) herangezogen.

Konzern als Leasinggeber:

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, hauptsächlich Büroimmobilien, abgeschlossen und diese Verträge als operative Leasingverhältnisse eingestuft. Gemäß IFRS 16.B33 wurden Erträge von Mietern aus der Weiterverrechnung von Grundsteuern und Versicherungen den Mieterlösen und nicht den Umsatzerlösen gem. IFRS 15 zugerechnet.

Der Konzern hat als Leasinggeber keine Verträge abgeschlossen, die als Finanzierungsleasingverhältnis einzustufen wären.

3.8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte / Veräußerungsgruppen

Werden Veräußerungsgruppen als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, so werden sämtliche diesen zugehörige Vermögenswerte und Schulden in Übereinstimmung mit IFRS 5 umgliedert. Die Klassifizierung von langfristigen Vermögenswerten oder Veräußerungsgruppen als zur Veräußerung gehalten erfolgt dann, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft realisiert wird. Die Veräußerung muss höchstwahrscheinlich sein, und der Vermögenswert oder die Veräußerungsgruppe muss im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sein. Weitere Kriterien für die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten sind diesbezügliche Vorstandsbeschlüsse, der Beginn mit der Käufersuche bzw. der Planumsetzung sowie der erwartete Verkaufserfolg innerhalb eines Jahres.

Langfristige Vermögenswerte (oder Veräußerungsgruppen), die als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gelten, auch wenn diese als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, weiterhin die Bewertungsvorschriften des IAS 40. Daher werden diese Immobilien zum beizulegenden Wert ohne Berücksichtigung der Veräußerungskosten angesetzt.

3.9. Fremdwährungstransaktionen und -salden

Die Jahresabschlüsse ausländischer Gesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in EUR umgerechnet. Für jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns wird die funktionale Währung entsprechend den maßgeblichen Kriterien festgelegt (vgl. Punkt 3.4.4.). Die im Abschluss des jeweiligen Unternehmens enthaltenen Posten werden unter Verwendung dieser funktionalen Währung umgerechnet.

Sollten sich die für die Bestimmung der funktionalen Währung wesentlichen Geschäftsvorfälle ändern, kann es bei einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften zu einem Wechsel der funktionalen Währung kommen. Eine Übersicht über die funktionalen Währungen wird unter Punkt 4.1.1. dargestellt.

Fremdwährungstransaktionen und Salden:

Fremdwährungstransaktionen werden von den Konzernunternehmen zunächst zu dem am Tag des Geschäftsvorfalles jeweils gültigen Kassakurs in die funktionale Währung umgerechnet. Monetäre Vermögenswerte und Schulden in einer Fremdwährung werden zu jedem Stichtag unter Verwendung des Stichtagskassakurses in die funktionale Währung umgerechnet.

Wenn in ausländischen Geschäftsbetrieben die funktionale Währung von der jeweiligen Landeswährung abweicht, werden die laufenden Erträge und Aufwendungen auf Basis von monatlichen Zwischenabschlüssen mit dem jeweiligen gewichteten Durchschnittskurs, bei wesentlichen Transaktionen fallweise mit dem Tageskurs umgerechnet. Alle Umrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst.

Nicht-monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten in einer Fremdwährung bewertet werden, werden mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet.

Umrechnung der Abschlüsse von in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen (ausländische Geschäftsbetriebe):

Die Vermögenswerte und Schulden der ausländischen Geschäftsbetriebe werden zum Stichtagskurs in EUR umgerechnet. Die Umrechnung von Erträgen und Aufwendungen erfolgt zum Stichtagskurs am Tag des Geschäftsvorfalles bzw. vereinfacht zu Durchschnittskursen. Die hieraus resultierenden Umrechnungsdifferenzen werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Der für einen ausländischen Geschäftsbetrieb im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag wird bei der Veräußerung dieses ausländischen Geschäftsbetriebes in das Periodenergebnis umgliedert. Bei der Verrechnung von konzerninternen monetären Vermögenswerten oder Schulden wird die Umrechnungsdifferenz erfolgswirksam erfasst, soweit es sich nicht um Umrechnungsdifferenzen aus monetären Posten

handelt, die Teil der Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb sind. Diese Differenzen werden zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst und bei einer Veräußerung der Nettoinvestition vom Eigenkapital in den Gewinn und Verlust umgliedert.

Umrechnungskurse:

Folgende Fremdwährungskurse finden für die Umrechnung jener Positionen, die zum Stichtagskurs umzurechnen sind, im Konzernabschluss Anwendung:

		31.12.2020	31.12.2019
Polnischer Zloty	(PLN/EUR)	4,6148	4,2585
Tschechische Krone*	(CZK/EUR)	n/a	25,4100
Ungarischer Forint	(HUF/EUR)	365,13	330,52
Russischer Rubel	(RUB/EUR)	90,6824	69,3406

*) Da im Geschäftsjahr die letzte verbliebene tschechische Tochtergesellschaft liquidiert wurde (vgl. Punkt 4.1.1.), entfällt die Umrechnung von CZK in EUR zum 31.12.2020.

3.10. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Konzern bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gem. IAS 40. Veränderungen des beizulegenden Wertes führen im Geschäftsjahr zu erfolgswirksamen Bewertungsgewinnen oder -verlusten.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden dann als solche klassifiziert, wenn keine eigene Nutzungsabsicht oder Verkaufsabsicht besteht und sie zur Erzielung von Mieterlösen oder Wertsteigerungen gehalten werden. Im vorhergehenden Geschäftsjahr hat der Konzern eine Reserveimmobilie von den Sachanlagen zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgliedert (vgl. die Erläuterung zu Punkt 7.2.1.).

Mietanreize (zB mietfreie Zeiten) und anfängliche Kosten von Mietverträgen werden entsprechend den einschlägigen IFRS-Vorschriften abgegrenzt und über die Laufzeit der jeweiligen Mietverträge erfolgswirksam erfasst. Solche Abgrenzungsposten werden wie Zugänge zu den Immobilien erfasst und vermindern dadurch die Bewertungsergebnisse, während die Auflösung dieser Abgrenzungen in den Folgejahren die Bewertungsergebnisse über die Laufzeit erhöht. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird gegebenenfalls durch Nutzungsrechte von langfristigen Pachtverträgen im Zusammenhang mit nach IAS 40 bilanzierten Immobilien (vgl. auch Punkt 3.7. zu IFRS 16) erhöht.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden erfolgswirksam zum Zeitpunkt des Abgangs / der Veräußerung erfasst.

3.11. Sachanlagen

Der Ansatz des abnutzbaren Anlagevermögens erfolgt nach IAS 16 zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen und etwaiger Wertminderungen zuzüglich etwaiger Wertaufholungen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear und orientieren sich an der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögenswerte. Sollten einzelne Komponenten unterschiedliche Nutzungsdauern aufweisen, erfolgt die Abschreibung entsprechend den Nutzungsdauern dieser Komponenten. Für aktivierte Ersatzinvestitionen wird ebenfalls die voraussichtliche Nutzungsdauer angesetzt. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Beim Ansatz von Hotelimmobilien werden die wesentlichen Komponenten (Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte, Bausubstanz, Haustechnik und Einrichtungsgegenstände) gesondert erfasst und getrennt abgeschrieben. Bezüglich der Nutzungsdauern wird auf Punkt 7.2. der Erläuterungen verwiesen.

In den Herstellungskosten selbsterstellter Anlagen sind neben den Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Material- und Fertigungsgemeinkosten enthalten. Fremdkapitalzinsen, soweit diese zB aufgrund von gewidmeten Projektfinanzierungen oder Darlehen von Joint Venture-Partnern bzw. Gesellschaftern direkt zurechenbar sind, werden entsprechend IAS 23 auf den entsprechenden Vermögenswert aktiviert und ebenfalls über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben.

Sachanlagen werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam erfasst.

3.12. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (Liquide Mittel)

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Bilanz umfassen den Kassenbestand, Bankguthaben und kurzfristige Einlagen mit Laufzeiten von weniger als drei Monaten ab dem Erwerbszeitpunkt.

Der Konzern verfügt über Bankguthaben, welche zur Besicherung von Haftungen oder Krediten dienen. Diese werden nicht unter den liquiden Mitteln, sondern unter den anderen Vermögenswerten ausgewiesen.

3.13. Pensionen und andere Leistungen an Arbeitnehmer

Rückstellungen für Dienstnehmer- und Vorstandsansprüche aus Abfertigungs- und Jubiläumsgeldansprüchen werden vorwiegend für die in Österreich beschäftigten Personen gebildet, da für Mitarbeiter in Polen, Ungarn, Deutschland und Russland die gesetzlichen Voraussetzungen entweder nicht oder nur sehr eingeschränkt gegeben sind.

Die Bewertung der Rückstellungsbeträge erfolgt nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode). Dabei werden die voraussichtlich zu erbringenden Leistungen entsprechend der Aktivzeit der Mitarbeiter bis zum Pensionseintritt bzw. bis zur letzten vorgesehenen Jubiläumsgeldzahlung verteilt. Die Rückstellungsbeträge werden zum Bilanzstichtag durch einen externen Aktuar in Form eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt.

Bewertungsänderungen werden gemäß IAS 19 in der Periode, in der sie anfallen, im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Zinskomponente wird in den Finanzierungsaufwendungen erfasst. Die Rückstellungen für Sozialkapital betreffen ausschließlich das Segment Development & Services.

Zum Bilanzstichtag bestehen Pensionszusagen an drei Vorstandsmitglieder der Muttergesellschaft. Für diese Pensionszusagen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Die Position wird jährlich dotiert, ist zweckgebunden und in ihrer Restlaufzeit als langfristig anzusehen. Die Rückdeckungsversicherungen stellen kein Pension-Asset im Sinne des IAS 19 dar, sondern sind gesondert zu aktivieren. Der Altersversorgungsplan ist leistungsorientiert und nicht über einen Fonds finanziert (unfunded).

In den sonstigen langfristigen Vermögenswerten sind Ansprüche aus dieser Rückdeckungsversicherung in Höhe von TEUR 997 (Vorjahr: TEUR 820) enthalten. Die Rückdeckungsversicherung umfasst das Deckungskapital inklusive Gewinnanteil.

Aufgrund der Höhe der Pensionszusage, welche durch die Rückdeckungsversicherung abgesichert ist, besteht kein wesentliches Risiko im Zusammenhang mit dem Pensionsplan.

3.14. Umsatzrealisierung

Ertragsrealisierung in Übereinstimmung mit IFRS 15:

Nach IFRS 15 erfolgt die Umsatzrealisierung nach folgendem Modell:

1. Identifizierung des Vertrags mit einem Kunden
2. Identifizierung der einzelnen vertraglichen Leistungsverpflichtung
3. Bestimmung der Gegenleistung
4. Aufteilung der Gegenleistung auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen
5. Erfassung der Umsatzerlöse bei Erfüllung einer Leistungsverpflichtung durch das Unternehmen (Kriterium: Kontrollübergang)

Die Umsatzerlöse im Konzern werden wie folgt bilanziert:

Umsatzerlöse Hotels:

Die Umsatzerlöse im Hotelsegment setzen sich im Wesentlichen aus den Erlösen für Übernachtungen (Logis) und zum anderen aus dem Verkauf von Speisen und Getränken (Food & Beverage) zusammen. Bei diesen Arten von Leistungsverpflichtungen erfolgt eine zeitpunktbezogene Umsatzrealisierung. Im Konzern bestehen keine Kundenbindungsprogramme, die einen wesentlichen Einfluss auf den Zeitpunkt oder die Höhe der Umsatzrealisierung haben.

Umsatzerlöse Investment Properties:

Die Umsatzerlöse in diesem Geschäftssegment bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen sowie aus Erträgen aus Facility Management und Betriebskosten. Bei der Vermietung von Büroflächen werden in den Verträgen mit den Mietern üblicherweise nicht nur das Mietentgelt, sondern auch die Abgeltung von Betriebskosten sowie fallweise andere Service-Leistungen gemeinsam vereinbart.

In IFRS 16 Leasingverhältnisse ist vorgeschrieben, dass Leasing- und Nichtleasingkomponenten eines Vertrags zu trennen sind und die Nichtleasingkomponenten separat gem. IFRS 15 zu bilanzieren sind. Daher werden Mieterträge gem. IFRS 16 und andere Erträge aus den Verträgen mit Mietern gem. IFRS 15 bilanziert.

Umsatzerlöse Development & Services:

Im Development-Bereich sieht IFRS 15 für bereits verkaufte, aber noch in Entwicklung befindliche Immobilien eine zeitraumbezogene Erlösrealisierung vor. Warimpex erbringt derzeit keine solchen Leistungen. Darüber hinaus fallen in

dieses Geschäftssegment auch Immobilienverkäufe, welche üblicherweise zeitpunktbezogen zum Closing-Stichtag realisiert werden. Andere Kundenverträge im Bereich Development & Services werden individuell nach den Bestimmungen des IFRS 15 analysiert und die Umsätze dementsprechend erfasst.

Erlöse im Zusammenhang mit dem Verkauf von Tochtergesellschaften (IFRS 10):

Die Ertragserfassung wird in Übereinstimmung mit IFRS 10.25 bei Verlust der Beherrschung am Tochterunternehmen vorgenommen. Beim Verkauf eines Tochterunternehmens wird die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Nettovermögen zuzüglich der kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Fremdwährungsdifferenzen und des Geschäfts- oder Firmenwerts erfolgswirksam zum Zeitpunkt des Kontrollübergangs erfasst.

3.15. Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswertes bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Der Konzern überprüft den Buchwert der latenten Steueransprüche an jedem Bilanzstichtag und setzt keine Steueransprüche an, für die es nicht (mehr) wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruches ermöglicht.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht im Periodenergebnis erfasst.

[04] Angaben zu in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften und Anteilen an anderen Unternehmen

4.1. Angaben zu konsolidierten Tochterunternehmen

4.1.1. Übersicht Tochterunternehmen

Folgende Tochterunternehmen wurden im Konzernabschluss voll konsolidiert:

Einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz/Land	Stimmrechts- und Kapitalanteil		Stamm- bzw. Grundkapital in Tausend	Währung Kapital	funktionale Währung*	Tätigkeit / Segment
		direkt	indirekt				
100 %-Beteiligungen:							
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wien	100 %	–	2.943	EUR	EUR	DS
Grassi H1 Hotelbeteiligungs GmbH	A-Wien	100 %	–	35	EUR	EUR	DS
Warimpex Leasing GmbH	A-Wien	100 %	–	500	EUR	EUR	DS
Boyauville Invest GmbH	D-München	100 %	–	25	EUR	EUR	DS
Boyauville Betriebs GmbH	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	H
Memos GmbH	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	DS
→ Memos sp. z o.o. ⁵	PL-Warschau	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
REVITAL ZRT.	HU-Budapest	100 %	–	220.500	HUF	HUF	DS
BÉCSINVESTOR Kft.	HU-Budapest	100 %	–	35.380	HUF	EUR	IP
ELSBET Kft.	HU-Budapest	100 %	–	103.000	HUF	EUR	IP
Hamzsa-Office Kft.	HU-Budapest	100 %	–	15	HUF	EUR	DS
Warimpex Property HU 2 Kft.	HU-Budapest	100 %	–	600	HUF	HUF	DS
Balnex 1 a.s. ³	CZ-Prag	100 %	–	4.557	CZK	EUR	H
Vladinvest Praha s.r.o. ²	CZ-Prag	100 %	–	3.100	CZK	CZK	IP / DS
WX Office Development sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	100	PLN	PLN	DS
Multi Development sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	50	PLN	PLN	DS
→ WX Office Innovation sp. z o.o.	PL-Warschau	3 %	97 %	5	PLN	EUR	IP / DS
WX Mogilska Office 3 sp. z o.o. (vormals Erty sp. z o.o.) ⁴	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
WX Mogilska Office 4 sp. z o.o. (vormals Duose sp. z o.o.) ⁴	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Stelio sp. z o.o. ¹	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Hotel Rondo Krakow sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Mogilska Office Development sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	7.045	PLN	PLN	DS
→ Limonite sp. z o.o.	PL-Krakau	–	100 %	8.035	PLN	PLN	DS
WX Office Development 2 sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	150	PLN	EUR	DS
Warimpex Polska sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	2.000	PLN	PLN	DS
RLX Dvorak S.A. ^{3,4}	LU-Luxemburg	100 %	–	0	EUR	EUR	DS
WX Budget Hotel Holding S.A. ⁶	LU-Luxemburg	100 %	–	80	EUR	EUR	DS
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	DS
→ WX Management Services sp. z o.o. Prozna Development SKA	PL-Warschau	–	100 %	50	PLN	PLN	DS
→ Le Palais Holding s. a r.l.	LU-Luxemburg	–	100 %	13	EUR	EUR	DS
→ Prozna Investments sp. z o.o. ²	PL-Warschau	–	100 %	23.550	PLN	PLN	DS
Kopernik Development sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	25	PLN	PLN	DS
AO Avielen Parking	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	IP
AO Atmosfera	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	DS
OOO Fomalhaut ⁴	RU-St. Petersburg	100 %	–	1.000	RUB	RUB	DS
Beteiligungen mit nicht beherrschenden Anteilen (Minderheitsanteilen):							
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	81 %	–	1.300	PLN	PLN	DS
AO Avielen A.G.	RU-St. Petersburg	90 %	–	370.001	RUB	RUB	H / IP / DS

Erläuterung:

H = Segment Hotels

IP = Segment Investment Properties

DS = Segment Development & Services

i.L. = Diese Gesellschaften befinden sich in Liquidation.

→ Hier handelt es sich um indirekte Tochtergesellschaften mit der jeweils oberhalb angeführten Gesellschaft als Muttergesellschaft.

* Ermessensentscheidungen zur Bestimmung der funktionalen Währung werden unter Punkt 3.4.4. erläutert.

¹ Diese Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr erworben bzw. gegründet.

² Diese Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr liquidiert.

³ Diese Gesellschaften wurden im Jahr 2019 veräußert.

⁴ Diese Gesellschaften wurden im Jahr 2019 erworben bzw. gegründet.

⁵ Die Anteile an dieser Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr konzernintern an die Konzernmutter übertragen.

⁶ Diese Gesellschaft wurde 2019 liquidiert.

4.1.2. Angaben zu Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen (Minderheitsanteilen)

Die Angaben zu Tochterunternehmen, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen, betreffen allgemeine Informationen und zusammenfassende Finanzinformationen je Gesellschaft. Bei den unten angeführten Finanzinformationen handelt es sich um Beträge vor konzerninternen Eliminierungen. Dividenden wurden den nicht beherrschenden Anteilen nicht zugewiesen.

Übersicht nicht beherrschende Anteile:

Beteiligungsgesellschaften	Sitz/Land	Stimmrechts- und Kapitalanteil nicht beherrschende Anteile		auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn/Verlust		kumulierte nicht beherrschende Anteile	
		31.12.20	31.12.19	2020	2019	31.12.20	31.12.19
AO Avielen A.G.	RU-St. Petersburg	10 %	10 %	(1.461)	5.028	(1.956)	(1.477)
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	19 %	19 %	32	5	129	113
Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile						(1.827)	(1.364)

Zusammenfassende Finanzinformationen:

	AO Avielen A.G.	
	31.12.20	31.12.19
Zusammenfassende Bilanz:		
Langfristige Vermögenswerte	65.987	94.940
Kurzfristige Vermögenswerte	1.270	1.715
Summe Aktiva	67.257	96.655
Eigenkapital – Konzernanteil	(17.603)	(13.290)
Eigenkapital – Nicht beherrschende Anteile	(1.956)	(1.477)
Langfristige Schulden	84.808	106.433
Kurzfristige Schulden	2.008	4.988
Summe Passiva	67.257	96.655
	2020	2019
Zusammenfassende Ergebnisrechnung:		
Erlöse	9.880	16.813
Aufwendungen	(24.488)	(597)
Periodenergebnis	(14.608)	16.216
<i>davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens</i>	<i>(13.148)</i>	<i>11.188</i>
<i>davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile</i>	<i>(1.461)</i>	<i>5.028</i>
Sonstiges Ergebnis	(8.184)	4.544
<i>davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens</i>	<i>(9.166)</i>	<i>2.428</i>
<i>davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile</i>	<i>982</i>	<i>2.116</i>
Gesamtergebnis	(22.792)	20.760
<i>davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens</i>	<i>(22.313)</i>	<i>13.616</i>
<i>davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile</i>	<i>(479)</i>	<i>7.144</i>
	2020	2019
Zusammenfassende Geldflussrechnung:		
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	4.017	4.313
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	946	2.330
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	(4.426)	(10.034)
Nettoveränderung Finanzmittelbestand	537	(3.390)

4.1.3. Sonstige Angaben

Wesensart und Umfang wesentlicher Beschränkungen iZm Tochterunternehmen:

Für Tochterunternehmen bestehen zum Teil vertragliche Beschränkungen bei der Verwertung von Vermögensgegenständen oder der Auszahlung von Zinsen und Dividenden an Gesellschafter bzw. der Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen aufgrund von bestehenden Kreditverträgen. Bezüglich der Einräumung von Hypotheken an Kreditgeber wird zur Angabe der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte auf die Punkte 7.1. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und 7.2. Sachanlagen verwiesen.

Beschränkungen aufgrund von Schutzrechten von nicht beherrschenden Anteilen bestehen im Konzern nicht.

[05] Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen

5.1. Veräußerungen von Gesellschaftsanteilen und Immobilien

Im Geschäftsjahr fanden keine Verkaufstransaktionen von Gesellschaftsanteilen oder Immobilien statt.

5.2. Konsolidierungskreisänderungen

Bezüglich weiterer Konsolidierungskreisänderungen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 4.1.1. verwiesen. Im Geschäftsjahr wurde nur eine Gesellschaft erworben, welche über keinen Geschäftsbetrieb im Sinne eines Unternehmenszusammenschlusses gem. IFRS 3 verfügt.

5.3. Verkauf Immobilien im vorangegangenen Geschäftsjahr

Im Jahr 2019 fanden folgende Verkaufstransaktionen statt:

- Verkauf Gesellschaftsanteile an Balnex 1 a.s., Karlsbad (Hotelbetriebsgesellschaft Kurhotel Dvorak)
- Verkauf Büroimmobilie Sajka in Budapest
- Verkauf Gesellschaftsanteile an WX Management Services Sp. z o.o., Warschau (50 %-Beteiligung)
- Verkauf Gesellschaftsanteile der Holdinggesellschaft mit Besitz- und Betriebsgesellschaften der Disney-Hotels, Paris (50 %-Beteiligung)

Daraus ergaben sich folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss zum 31.12.2019:

Konzernbilanz:	Aktiva	Passiva
Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen zur Veräußerung gehalten (IFRS 5)	(8.395)	
<i>davon abgeflossene liquide Mittel</i>	<i>(268)</i>	
Verbindlichkeiten iZm Veräußerungsgruppen		4.529
	(8.395)	4.529

Konzerngewinn- und Verlustrechnung:	2019
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für Immobilien / Gesellschaftsanteile	33.612
Buchwert des anteiligen Nettovermögens der verkauften Immobilien / Gesellschaftsanteile	(3.867)
direkt zurechenbarer Aufwand iZm Gesellschafts- und Immobilienveräußerung	(811)
Nettoergebnis	28.934

Cashflow:	2019
Vereinbarte Gegenleistung	33.612
abzüglich direkt zurechenbarer Aufwand iZm Gesellschafts- und Immobilienveräußerung	(811)
abzüglich Verrechnung erhaltener Anzahlungen auf Immobilienveräußerungen	(285)
abzüglich Kaufpreisforderungen zum Bilanzstichtag (vgl. Punkte 7.4. und 7.6.)	(1.156)
abzüglich Zinsanteil langfristige Kaufpreisforderungen	(57)
Vereinnahmte Entgelte aus Immobilienveräußerungen des Geschäftsjahres	31.303
abzüglich abgeflossener liquider Mittel	(268)
Cashflow	31.035

[06] Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung

6.1. Umsatzerlöse

Die Gliederung der Umsatzerlöse erfolgt analog zu den Geschäftssegmenten des Konzerns.

Im Folgenden werden die Umsatzerlöse, getrennt nach Umsatzerlösen gem. IFRS 15 und anderen, aufgliedert:

	Investment Properties	Hotels	Development & Services	Summe
geographische Zusammensetzung 2019:				
Russland	2.244	8.712	100	11.056
Polen	1.040	–	1.293	2.334
Deutschland	–	796	–	796
Tschechien	–	478	14	493
Ungarn	547	–	69	617
Österreich	–	–	300	300
Umsatzerlöse gem. IFRS 15	3.832	9.987	1.777	15.595
Russland	10.097	–	–	10.097
Polen	3.648	–	–	3.648
Tschechien	–	–	17	17
Ungarn	2.284	–	–	2.284
Umsatzerlöse gem. IAS 17 (Mietträge)	16.029	–	17	16.046
Summe Umsatzerlöse	19.861	9.987	1.794	31.641

geographische Zusammensetzung 2020:

Russland	2.016	2.443	305	4.764
Polen	1.548	–	1.001	2.550
Deutschland	–	1.043	18	1.061
Ungarn	544	–	52	595
Österreich	–	–	68	68
Umsatzerlöse gem. IFRS 15	4.108	3.485	1.444	9.037
Russland	9.319	–	–	9.319
Polen	4.988	–	5	4.992
Deutschland	–	122	–	122
Ungarn	2.189	–	–	2.189
Umsatzerlöse gem. IFRS 16 (Mietträge)	16.495	122	5	16.622
Summe Umsatzerlöse	20.604	3.607	1.449	25.660

In den Umsätzen im Development- und Services-Bereich sind Umsätze mit Joint Ventures in Höhe von TEUR 325 (Vorjahr: TEUR 100) enthalten.

6.2. Den Umsätzen direkt zurechenbarer Aufwand

	2020	2019
Zusammensetzung direkter Aufwand Hotels:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(2.753)	(4.863)
Personalaufwand	(2.110)	(2.349)
Anderer Aufwand	(577)	(509)
	(5.441)	(7.720)

	2020	2019
Zusammensetzung direkter Aufwand Investment Properties:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(4.193)	(4.296)
Anderer Aufwand	(917)	(992)
	(5.110)	(5.288)

	2020	2019
Zusammensetzung direkter Aufwand Development und Services:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(661)	(1.103)
Personalaufwand	(53)	(52)
Sonstiger Leistungseinsatz	(22)	(6)
	(737)	(1.161)

6.3. Verwaltungsaufwand

	2020	2019
Zusammensetzung:		
Sonstiger Personalaufwand	(5.730)	(8.450)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(2.942)	(5.192)
	(8.672)	(13.642)

Die einzelnen Positionen des Verwaltungsaufwands werden unter den Punkten 6.3.1. und 6.3.2. erläutert.

6.3.1. Sonstiger Personalaufwand

	2020	2019
Zusammensetzung:		
Löhne und Gehälter	(6.700)	(9.581)
Nebenkosten Löhne und Gehälter	(621)	(708)
Aufwand für bereitgestelltes Personal	(119)	(257)
Aufwand iZm Urlaubs-, Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldansprüchen	(453)	(305)
	(7.893)	(10.851)
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer Personalaufwand	2.164	2.401
Sonstiger Personalaufwand	(5.730)	(8.450)

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 201 (Vorjahr: 311) Arbeitnehmer beschäftigt.

Bezüglich Angaben zu Vorstandsbezügen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 9.3.2.7. verwiesen.

6.3.2. Sonstiger Verwaltungsaufwand

	2020	2019
<i>Zusammensetzung:</i>		
Administrationskosten	(1.221)	(2.340)
Rechts- und Beratungskosten	(894)	(1.667)
Vergütung Aufsichtsrat	(335)	(135)
Übriger verwaltungsnaher Aufwand	(493)	(1.050)
	(2.942)	(5.192)

Für das Geschäftsjahr sind für den Abschlussprüfer des Konzerns, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 116) und für sonstige Leistungen TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 0) angefallen.

Die Vergütung des Aufsichtsrats wird unter Punkt 9.3.2.8. näher erläutert.

6.4. Anderer Aufwand

	2020	2019
<i>Zusammensetzung:</i>		
Property Costs	(1.529)	(1.490)
Öffentlichkeitsarbeit, Börsennotierung und Vertrieb	(591)	(1.817)
Aufwand vor Hoteleröffnung (pre-opening)	–	(237)
Vertragliche Pönalen	–	(10)
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	(48)	(205)
Fremdwährungsdifferenzen	(491)	(75)
Mietaufwand kurzfristige Mietverträge	(46)	(117)
Mietaufwand geringwertige Vermögenswerte	(13)	(2)
Dotierung Garantie-Rückstellungen	(1.664)	–
Übriger anderer Aufwand	(279)	(942)
	(4.660)	(4.893)
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer anderer Aufwand	1.517	1.506
Anderer Aufwand	(3.143)	(3.387)

Property Costs umfassen Eigentümeraufwendungen wie Instandhaltungen, Versicherungsprämien und Grundsteuern. Die Dotierung von Garantierückstellungen betrifft mögliche Garantiefälle in Zusammenhang mit vertraglichen Garantien, welche aufgrund corona-bedingter wirtschaftlicher Einbrüche in der Hotel-Industrie in Anspruch genommen werden könnten (vgl. auch die Erläuterungen zu den vertraglichen Haftungen/Garantien unter Punkt 9.1.3.).

6.5. Abschreibungen und Wertänderungen

	2020	2019
Zusammensetzung:		
Planmäßige Abschreibung Sachanlagen	(1.575)	(1.125)
Planmäßige Abschreibung Leasingnutzungsrechte	(345)	(433)
Wertminderungen Sachanlagen	(976)	–
Wertaufholungen Sachanlagen	–	1.170
Bewertungsgewinne (von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	3.967	18.209
Bewertungsverluste (von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	(11.737)	(2.954)
	(10.666)	14.868

Die planmäßigen Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen betreffen die Sachanlagen (im Wesentlichen Hotelimmobilien), welche gem. IAS 16 zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden. Bewertungsgewinne und -verluste resultieren aus der Veränderung des beizulegenden Werts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Diese werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gem. IAS 40 bilanziert.

Zum Bilanzstichtag wurden für Hotelimmobilien Bewertungsgutachten der Immobilienbewertungsgesellschaft CBRE Hotels eingeholt (vgl. Punkt 3.4.2.1.). Diesen Bewertungen liegen Annahmen hinsichtlich der weiteren Ertragsentwicklung zugrunde, welche die am Bilanzstichtag geltenden Marktbedingungen widerspiegeln.

Wertminderungen:

Die Wertminderungen betreffen im Geschäftsjahr das Segment Hotels mit TEUR -928 (Vorjahr: Wertaufholung TEUR 1.170) und resultieren aus voraussichtlich geringeren künftigen Einnahmen aufgrund der Corona-Pandemie.

Der erzielbare Betrag der Hotels, für welche im Geschäftsjahr eine Wertminderung stattgefunden hat, beträgt TEUR 17.337 (Vorjahr: TEUR 24.619).

Bewertungsergebnis von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien:

Die Bewertungsgewinne betreffen insbesondere den Avior Tower in St. Petersburg aufgrund des Baufortschritts sowie in untergeordnetem Ausmaß die Entwicklungsgrundstücke in Darmstadt aufgrund gestiegener Grundstückspreise (beide Segment Development und Services).

Bewertungsverluste ergaben sich im Segment Investment Properties in unterschiedlichem Ausmaß für alle Bestandsimmobilien sowie für einige polnische Entwicklungsprojekte im Bereich Development & Services, insbesondere aufgrund gestiegener Kalkulationszinssätze sowie vorsichtigerer Zukunftsannahmen.

Im Vorjahr ergaben sich die Bewertungsgewinne im Bereich Investment Properties in erster Linie aus der Fertigstellung des Mogilska 43 Office in Krakau sowie für die Bürotürme Elsbet in Budapest, den Büroturm Zeppelin und das Multifunktionsgebäude Bykovskaya in St.Petersburg aufgrund besserer Planwerte; im Development-Bereich betrafen die Bewertungsgewinne die Neubewertung der Grundstücksreserven in Darmstadt. Bewertungsverluste im Vorjahr standen in Zusammenhang mit Renovierungen und Mieterausbauten von zwei polnischen Bestandsobjekten (Mogilska 41 Office und Ogrodowa Office); ebenso musste ein russisches Reservegrundstück abgewertet werden.

6.6. Zinserträge

	2020	2019
Zusammensetzung:		
Zinserträge aus Darlehen an Joint Ventures	536	521
Sonstige Zinserträge	117	132
	653	653

Die Zinserträge von Joint Ventures betreffen AO Micos (vgl. Erläuterung zu Micos unter 7.3.3.).

6.7. Anderer Finanzertrag

	2020	2019
Zusammensetzung:		
Ertrag aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	–	20.308
Änderungsgewinn aus Kreditverträgen	125	456
Garantieentgelte Joint Ventures	–	157
	125	20.921

Der im Vorjahr verbuchte Ertrag aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten steht in Zusammenhang mit dem Darlehenswerb von (ehemaligen) Minderheitsgesellschaftern der AO Avielen A.G. durch die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Änderungsgewinne aus Kreditverträgen betreffen von der finanzierenden Bank gewährte Senkungen von Fixzinssätzen bzw. die Aussetzung oder Reduktion von Zinszahlungen. Gemäß IFRS 9 ist der Effekt daraus einmalig in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen, während der Effektivzinssatz unverändert bleibt und damit der daraus resultierende Zinsaufwand in der gleichen Höhe wie vor der Zinssatzsenkung bilanziert wird.

6.8. Finanzaufwand

	2020	2019
Zusammensetzung:		
Kreditzinsen	(5.633)	(5.375)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(379)	(1.023)
Zinsen für Anleihen	(300)	(454)
Ausbuchung aktivierte Kreditabgrenzungen	(1.196)	–
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(1.135)	(688)
Zinsen für Leasingverbindlichkeiten	(63)	(87)
Zinsaufwand langfristige Forderungen	–	(57)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(331)	–
Aufwand aus Kreditvertragsmodifikationen	(56)	–
Zinskomponente für Sozialkapital	(39)	(50)
	(9.133)	(7.733)

Bezüglich Konditionen zu verzinslichen Finanzverbindlichkeiten wird auf die Erläuterungen unter Punkt 7.10.4. verwiesen. Die Ausbuchung von aktivierten Kreditabgrenzungen ist nicht zahlungswirksam und betrifft über die Laufzeit zu verteilende Transaktionskosten sowie ebenfalls über die Laufzeit zu verteilende Änderungsgewinne, welche bei Abgang des jeweiligen Finanzinstruments (Kredits) auszubuchen sind. Der sonstige Finanzierungsaufwand beinhaltet Bereitstellungsprovisionen und Kosten aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten sowie nach der Effektivzinsmethode verteilte Kreditprovisionen bzw. Transaktionskosten.

6.9. Wechselkursveränderungen im Finanzergebnis

	2020	2019
Zusammensetzung:		
aus EUR-Finanzierungen (abweichende funktionale Währung)	(8.213)	8.330
	(8.213)	8.330

Die Wechselkursänderungen aus EUR-Finanzierungen resultieren aus der Währungsumrechnung von Bankkrediten und Krediten von nicht beherrschenden Anteilen in einer russischen Tochtergesellschaft, bei welcher die funktionale Währung die Landeswährung ist und die Finanzierung in Euro denominiert ist.

Die Umrechnungsdifferenzen von Fremdwährungen gem. IAS 21 betragen insgesamt TEUR -8.704 im Geschäftsjahr (Vorjahr: TEUR 8.256). Dieser Betrag setzt sich aus operativen Umrechnungsdifferenzen in Höhe von TEUR -491 (Vorjahr: TEUR -75), welche im anderen Aufwand enthalten sind, sowie den Umrechnungsdifferenzen im Finanzergebnis zusammen.

6.10. Ertragsteuern

Die Überleitung zwischen dem Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanziell Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr sowie das Vorjahr in Höhe von 25 % (Körperschaftsteuersatz in Österreich) setzt sich wie folgt zusammen:

Überleitung Steueraufwand	2020	2019
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Konzernergebnis vor Steuern	(29.113)	70.483
Konzernergebnis vor Steuern x 25 % Steuersatz	7.278	(17.621)
± Steuersatzänderungen	–	139
± abweichende ausländische Steuersätze	(841)	1.866
± Auswirkungen von steuerbefreiten Ergebnissen	(448)	13.473
± permanente Differenzen	(524)	(2.235)
± ausgelaufene Verlustvorträge	(70)	(2)
± Auswirkungen von Vorjahresabänderungen	(96)	(234)
± Wertberichtigungen auf latente Steuern	(3.422)	–
± Nutzung bislang nicht bilanzierter aktiver Steueransprüche	–	5.664
± nicht angesetzte temporäre Differenzen	(3.856)	(1.874)
± ausländische Quellensteuern und Mindestkörperschaftsteuern	(149)	(1.040)
± Währungsauswirkung	122	(2.113)
Steuern lt. Gewinn- und Verlustrechnung	(2.006)	(3.977)
Effektivsteuersatz	-6,89 %	5,64 %
Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
± Folgebewertung von erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerten	24	3
± Zuweisung sonstiges Ergebnis Joint Ventures	167	(2)
± Währungsauswirkung	(88)	(19)
Steuern im sonstigen Ergebnis	104	(18)

Von den jeweils im Berichtsjahr angefallenen Ertragsteuern betreffen TEUR 95 (Vorjahr: TEUR -30) das Vorjahr (ohne latente Steuern).

Im Berichtsjahr und in den Vorjahren wurden keine latenten Ertragsteuerschulden für Steuern auf nicht abgeführte Gewinne von Tochterunternehmen erfasst, weil derartige Ausschüttungen innerhalb der Europäischen Union nicht besteuert werden.

Latente Steuern im Zusammenhang mit temporären Unterschieden für Joint Ventures werden bilanziert und insoweit angesetzt, als sich durch diesbezügliche Unterschiede eine Steuer ergibt. Latente Steuern im Zusammenhang mit temporären Unterschieden für Anteile an Tochterunternehmen werden im Rahmen der outside basis differences angegeben.

Dem Konzern stehen Verlustvorträge in Höhe von TEUR 153.321 (Vorjahr: TEUR 141.250) zur Verfügung. Von diesen steuerlichen Verlustvorträgen sind TEUR 53.133 (Vorjahr: TEUR 41.499) mit passiven latenten Steuerschulden verrechnet, für steuerliche Verlustvorträge in der Höhe von TEUR 4.892 (Vorjahr: TEUR 22.377) wurden latente Steuern angesetzt, da diese in absehbarer Zeit mit steuerpflichtigen Gewinnen zu verrechnen sein werden.

Die steuerlichen Verlustvorträge entstanden:

in Polen (5 Jahre vortragsfähig, Steuersatz 9 %-19 %, 15 % für KMU)	10.303
in Ungarn (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 9 %)	1.961
in Luxemburg (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 30 %)	3.898
in Russland (ab 2017 unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 20 %)	78.997
in Österreich (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 25 %)	51.361
in Deutschland (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 15,83 % bzw. 31,72 %)	6.800
	153.321

Im kommenden Geschäftsjahr laufen angesetzte Verlustvorträge in Höhe von TEUR 170 aus. Können diese im kommenden Geschäftsjahr nicht mit steuerpflichtigen Ergebnissen verrechnet werden, beträgt im kommenden Geschäftsjahr der hierauf entfallende Steueraufwand TEUR 31.

Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 95.296 (Vorjahr: TEUR 77.374) wurden keine latenten Steueransprüche angesetzt, da sie nicht zur Verrechnung mit den zu versteuernden Ergebnissen anderer Unternehmen des Konzerns verwendet werden dürfen und in Tochterunternehmen entstanden sind, die bereits seit längerer Zeit Verluste erwirtschaften.

Auf aktive latente Steuerdifferenzen gem. IAS 12.44 (outside basis differences) in Höhe von TEUR 93.285 (Vorjahr: TEUR 70.518) werden keine latenten Steuern bilanziert, da der Umkehrerffekt der temporären Differenzen nicht in absehbarer Zeit entsteht.

Auf passive latente Steuerdifferenzen gem. IAS 12.39 (outside basis differences) in Höhe von TEUR 35.587 (Vorjahr: TEUR 45.019) werden keine latenten Steuern bilanziert, da der Umkehrerffekt der temporären Differenzen nicht in absehbarer Zeit entsteht, da diese Umkehrung im Einflussbereich der Konzernmutter liegt.

[07] Erläuterungen zur Konzernbilanz

7.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wendet der Konzern das Modell des beizulegenden Zeitwerts an.

7.1.1. Entwicklung und Zusammensetzung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	Bestands- immobilien	Entwicklungs- Immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
Entwicklung 2019:				
Buchwerte zum 31. Dezember 2018	173.392	32.000	6.356	211.747
Erstansatz Leasingnutzungsrechte	–	506	–	506
Buchwerte zum 1. Jänner 2019	173.392	32.506	6.356	212.253
Umgliederung aufgrund Fertigstellung	27.213	(27.213)	–	–
Zugänge / Investitionen	17.363	2.271	10.689	30.323
Aktivierete Bauzinsen	–	108	–	108
Umgliederung von Sachanlagen	–	3.741	–	3.741
Nettobewertungsergebnis	5.376	7.313	2.597	15.287
Effekte aus der Währungsumrechnung	9.395	678	670	10.743
Buchwerte zum 31. Dezember	232.738	19.405	20.312	272.455
Entwicklung 2020:				
Buchwerte zum 1. Jänner	232.738	19.405	20.312	272.455
Umgliederung aufgrund Start Entwicklung	–	2.769	(2.769)	–
Umgliederung Grundstück	(4.388)	4.388	–	–
Zugänge / Investitionen	2.500	5.071	931	8.503
Nettobewertungsergebnis	(6.346)	(616)	(808)	(7.770)
Effekte aus der Währungsumrechnung	(17.758)	(2.737)	(1.355)	(21.850)
Buchwerte zum 31. Dezember	206.746	28.280	16.311	251.337

Die Umgliederungen betreffen zum einen ein Reservegrundstück in Darmstadt, welches sich bereits in der Entwicklungsphase befindet, sowie zum anderen ein von der Immobilie Mogilska 41 Office abgetrenntes Grundstück, welches für ein weiteres Projekt verwendet wird (Mogilska Phase III). Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Mieterausbauten im Bereich der Bestandsimmobilien sowie bei den Entwicklungsimmobilien vor allem aus Baukosten für den Büroturm Avior in St. Petersburg. Zum Nettobewertungsergebnis wird auf Punkt 6.5. verwiesen.

In den Zugängen sind keine nachträglichen Anschaffungskosten enthalten. In den Bestandsimmobilien sind Leasingnutzungsrechte in Höhe von TEUR 504 (Vorjahr: TEUR 505) und in den Entwicklungsgrundstücken sind Leasingnutzungsrechte in Höhe von TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 24) enthalten. Im Geschäftsjahr erfolgten keine Zugänge zu Leasingnutzungsrechten, welche als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien betreffen (Vorjahr: TEUR 24).

Im Vorjahr betrafen die Zugänge bei den Reservegrundstücken hauptsächlich den Zukauf von Landreserven neben dem Hotel in Darmstadt sowie Zukäufe in Krakau. Die Zugänge bei den Bestandsimmobilien resultierten 2019 aus Bautätigkeiten/Re-

novierungen in Krakau sowie Mieterausbauten in Łódź und Krakau. Den aktivierten Bauzinsen lag ein Fremdkapitalkostensatz von 2,4 % zugrunde. Die Umgliederung aufgrund Fertigstellung betrafen das im Mai 2019 eröffnete Mogilska 43 Office in Krakau, während von den Sachanlagen ein Reservegrundstücke in Bialystok umgegliedert wurde.

7.1.2. Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	2020	2019
Mieterträge	16.500	16.046
Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten und sonstigen Services	4.108	3.846
abzüglich Erträge aus kurzfristig gemieteten Immobilien	–	(32)
abzüglich direkte betriebliche Aufwendungen	(5.110)	(5.288)
Nettomiettertrag	15.498	14.573

Wesentliche betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind und mit denen im Geschäftsjahr keine Mieteinnahmen erzielt wurden, betragen im Geschäftsjahr TEUR 386 (im Vorjahr: TEUR 1.924).

7.1.3. Angaben zum Fair Value, zu wesentlichen Inputfaktoren und Sensitivitäten

Die Buchwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entsprechen den beizulegenden Zeitwerten (=Fair Values). Die Bewertung erfolgt im Allgemeinen halbjährlich durch externe Immobiliengutachter unter Anwendung der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie, das sind die nicht beobachtbaren Inputfaktoren (vgl. die Angaben zu Ermessensentscheidungen unter Punkt 3.4.2.1.).

Zwischen den einzelnen nachfolgend dargestellten Inputfaktoren kann es zu wechselseitigen Einflüssen kommen. Insbesondere erhöhen steigende Mieten und fallende Renditen (Zinssätze) den Marktwert, während sich fallende Mieten und steigende Renditen nachteilig auf den Marktwert auswirken.

Die Bewertungsmethode und die Bewertungsparameter (Inputfaktoren) sind abhängig von der jeweiligen Entwicklungsstufe der Immobilie. Dabei unterscheidet der Konzern zwischen Bestandsimmobilien, Entwicklungsimmobilien und Reservegrundstücken.

Bestandsimmobilien:

Die Bewertung von Bestandsimmobilien erfolgt einkommensbasiert unter Verwendung der Investment- bzw. DCF-Methode.

wesentliche Inputfaktoren	2020		2019	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	6,1 – 10,5 %	8,1 %	6,1 – 10,5 %	7,8 %
Diskontierungszinssatz (discount yield)	5,8 – 12,4 %	8,4 %	5,6 – 15,3 %	9,3 %
erzielbare Mieteinnahmen (ERV) / m ² / Monat in EUR	8,8 – 30,6	15,8	9,5 – 37,4	17,6

Die Veränderung der angegebenen Inputfaktoren würde zu folgenden Veränderungen der beizulegenden Werte führen:

Sensitivitätsanalyse 2019					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	1 %	6 %	11 %	15 %	20 %
-50 bps	-6 %	-2 %	3 %	7 %	11 %
0 bps	-12 %	-8 %	0 %	0 %	4 %
50 bps	-17 %	-13 %	-10 %	-6 %	-2 %
100 bps	-21 %	-18 %	-15 %	-11 %	-8 %

Sensitivitätsanalyse 2020					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	4 %	10 %	15 %	21 %	26 %
-50 bps	-3 %	-2 %	7 %	12 %	17 %
0 bps	-9 %	-5 %	0 %	5 %	9 %
50 bps	-15 %	-11 %	-7 %	-2 %	2 %
100 bps	-20 %	-16 %	-12 %	-8 %	-4 %

Entwicklungsimpobilien:

Die Bewertung von Entwicklungsimpobilien erfolgt ebenfalls einkommensbasiert unter Verwendung der Residualwertmethode.

wesentliche Inputfaktoren	2020		2019	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	6,5 – 10 %	8,3 %	6,3 – 10 %	8,1 %
erzielbare Mieteinnahmen (ERV) / m ² / Monat in EUR	12,7 – 18,6	15,9	12,7 – 21,8	17,2
ausstehende Bau- und Entwicklungskosten / m ² in EUR	1.170 – 1.889	1.451	1.088 – 1.917	1.444
Developmentgewinn (developer's profit)	15 – 20 %	16 %	15 – 20 %	16 %

Die Veränderung der angegebenen Inputfaktoren würde zu folgenden Veränderungen der beizulegenden Werte führen:

Sensitivitätsanalyse 2019					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	4 %	39 %	74 %	109 %	145 %
-50 bps	-23 %	11 %	45 %	79 %	113 %
0 bps	-65 %	-33 %	0 %	33 %	65 %
50 bps	-102 %	-71 %	-39 %	-8 %	24 %
100 bps	-121 %	-90 %	-60 %	-29 %	1 %

Sensitivitätsanalyse 2020					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	-3 %	20 %	44 %	67 %	90 %
-50 bps	-48 %	-27 %	-5 %	16 %	38 %
0 bps	-87 %	-67 %	0 %	-27 %	-7 %
50 bps	-120 %	-101 %	-82 %	-64 %	-45 %
100 bps	-148 %	-131 %	-114 %	-96 %	-79 %

Sensitivitätsanalyse 2019					
Änderung des Developmentgewinns um Prozentpunkte	Änderung der ausstehenden Bau- und Entwicklungskosten				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	120 %	97 %	73 %	49 %	26 %
-5 %	86 %	61 %	37 %	12 %	-13 %
0 %	51 %	26 %	0 %	-26 %	-51 %
5 %	17 %	-10 %	-37 %	-63 %	-90 %
10 %	-18 %	-45 %	-73 %	-101 %	-129 %

Sensitivitätsanalyse 2020					
Änderung des Developmentgewinns um Prozentpunkte	Änderung der ausstehenden Bau- und Entwicklungskosten				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	121 %	95 %	69 %	44 %	18 %
-5 %	89 %	62 %	35 %	8 %	-19 %
0 %	57 %	28 %	0 %	-28 %	-56 %
5 %	24 %	-5 %	-35 %	-64 %	-93 %
10 %	-8 %	-39 %	-69 %	-100 %	-131 %

Reservegrundstücke:

Die Bewertung der Reservegrundstücke erfolgt marktwertbasiert unter Verwendung der Vergleichswertmethode.

wesentliche Inputfaktoren	2020		2019	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Marktpreis / m ² Grundfläche in EUR	159 -1.118	514	220 – 1.006	516

Sensitivitätsanalyse	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
		2020	2019
Marktpreis / m ² Grundfläche	+10 %	1.721	1.728
Marktpreis / m ² Grundfläche	+5 %	861	864
Marktpreis / m ² Grundfläche	-5 %	-861	-864
Marktpreis / m ² Grundfläche	-10 %	-1.721	-1.728

7.2. Sachanlagen

7.2.1. Entwicklung und Zusammensetzung Sachanlagen

	Hotels	Reserve- grundstücke	Leasing- nutzungsrechte	Sonstige Sachanlagen	Summe
Entwicklung 2019:					
Buchwerte zum 31. Dezember 2018	20.982	3.741	–	1.580	26.303
Erstansatz Leasingnutzungsrechte	–	–	1.173	(114)	1.058
Buchwerte zum 1. Jänner	20.982	3.741	1.173	1.465	27.361
Zugänge	11.234	–	364	944	12.542
Abgänge	(12)	–	(14)	(32)	(58)
Umgliederung zu als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	–	(3.741)	–	–	(3.741)
Planmäßige Abschreibungen	(906)	–	(433)	(178)	(1.517)
Wertaufholungen	1.170	–	–	–	1.170
Effekte aus Währungsumrechnung	3.097	–	23	(3)	3.118
Buchwerte zum 31. Dezember	35.567	–	1.113	2.196	38.876

Zusammensetzung zum 31.12.2019:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	57.512	–	1.541	3.002	62.055
Kumulierte Abschreibungen	(21.945)	–	(428)	(806)	(23.179)
	35.567	–	1.113	2.196	38.876

davon dienen als erstrangige Sicherheit für verzinsliche Kredite (siehe Erläuterung Punkt 7.10.3.)

36.680

	Hotels	Leasing- nutzungsrechte	Sonstige Sachanlagen	Summe
Entwicklung 2020:				
Buchwerte zum 1. Jänner	35.567	1.113	2.196	38.876
Zugänge	2.665	716	658	4.039
Abgänge	–	(44)	(37)	(81)
Planmäßige Abschreibungen	(1.292)	(345)	(267)	(1.904)
Wertminderungsaufwand	(928)	–	(20)	(948)
Effekte aus Währungsumrechnung	(5.795)	(57)	(254)	(6.105)
Buchwerte zum 31. Dezember	30.218	1.384	2.275	33.877

Zusammensetzung zum 31.12.2020:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	49.172	1.733	3.247	54.152
Kumulierte Abschreibungen	(18.955)	(349)	(972)	(20.276)
	30.218	1.384	2.275	33.877

davon dienen als erstrangige Sicherheit für verzinsliche Kredite (siehe Erläuterung Punkt 7.10.3.)

31.601

Die Hotels werden gemäß den IFRS-Bestimmungen zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert.

Die konzerneinheitliche Nutzungsdauer wurde wie folgt geschätzt:

	2020	2019
Gebäude (sowie Finanzierungsleasing)	60 Jahre	60 Jahre
Haustechnik Hotels	15 Jahre	15 Jahre
Einrichtungsgegenstände Hotels	7 Jahre	7 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7 Jahre	7 Jahre
Technische Anlagen	20 Jahre	20 Jahre

Die Nutzungsdauer der Leasingnutzungsrechte richtet sich nach der vertraglichen Mindestmietdauer sowie etwaigen Verlängerungsoptionen, sofern deren Ausübung als hinreichend sicher eingeschätzt wird.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Hotels werden gemäß IAS 16.43 (component approach) in Bausubstanz sowie in Haustechnik und Einrichtungsgegenstände aufgeteilt und über die jeweilige Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben.

Die Zugänge bei den Hotels betreffen zum größten Teil Renovierungen des 2019 erworbenen Hotels in Darmstadt. Die Umgliederung zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Jahr 2019 (vgl. Punkt 7.1.1.) betrifft ein Reservegrundstück in Bialystok, für das mit der Einreichplanung für den Bau von Bürogebäuden begonnen wurde.

Zu den Wertminderungen und Wertaufholungen der Sachanlagen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 6.5. verwiesen.

7.2.2. Wesentliche Inputfaktoren und Sensitivitätsangaben

Die fortgeführten Anschaffungskosten der Hotels und Reservgrundstücke werden anhand von externen Bewertungsgutachten untersucht, ob Wertminderungsbedarf besteht bzw. eine Wertaufholung stattgefunden hat. Im folgenden werden die dazu verwendeten Inputfaktoren sowie die möglichen Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern bei Veränderung der wesentlichsten Inputparameter dargestellt.

Hotels:

wesentliche Inputfaktoren	2020		2019	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	7 – 11 %	8,90 %	7 – 11 %	8,90 %
Diskontierungssatz (discount rate)	9,25 – 13,5 %	11,26 %	9 – 13 %	10,90 %
erwartete Cashflows (year one) in TEUR / Zimmer	-1,44 – 3,93	1,1	3,2 – 7,9	5,4

Sensitivitätsanalyse	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
		2020	2019
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	+ 50 Basispunkte	-660	-397
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	- 50 Basispunkte	550	434
Diskontierungssatz (discount rate)	+ 50 Basispunkte	-1.022	-724
Diskontierungssatz (discount rate)	- 50 Basispunkte	1.110	754
erwartete Cashflows (year one)	+ 5 %	1.215	1.237
erwartete Cashflows (year one)	- 5 %	-1.099	-1.249

7.3. Joint Ventures (at equity)

7.3.1. Übersicht Joint Ventures

Im Konzernabschluss sind im Geschäftsjahr bzw. im Vorjahr folgende at equity bilanzierten Unternehmen enthalten:

Beteiligungsgesellschaften	Sitz/Land	Stimm- rechts- und Kapitalanteil	Stamm bzw. Grundkapital	Kapital Währung	funktionale Währung	Segment
in Tausend						
UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H. iL	D-München	50 %	25	EUR	EUR	DS
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH ³	D-Berlin	50 %	25	EUR	EUR	DS
Hotelinvestments (Luxembourg) SARL ²	LU-Luxemburg	50 %	20	EUR	EUR	H
UBX Development (France) SARL ²	F-Paris	50 %	50	EUR	EUR	H
→ UBX II (France) SARL ²	F-Paris	50 %	50	EUR	EUR	H
Hotel Paris II SARL ²	F-Paris	50 %	650	EUR	EUR	H
Warimpex Management Services Sp. z o.o. ²	PL-Warschau	50 %	9.095	PLN	PLN	DS
→ WX MS Investment Sp. z o.o. ²	PL-Warschau	25 %	60	PLN	PLN	DS
Sienna Hotel Sp. z o.o.	PL-Warschau	50 %	81.930	PLN	EUR	H
Lanzarota Investments Sp. z o.o.	PL-Warschau	50 %	5	PLN	EUR	H
AO Micos ¹	RU-Moskau	44 %	43	RUB	RUB	IP

Erläuterung:

¹ Bei dieser Gesellschaft handelt es sich um ein Joint Venture, an welchem die Konzern-Muttergesellschaft indirekt beteiligt ist.

Die Beteiligungsquote bezieht sich auf das Ausmaß der Beteiligung der direkten Muttergesellschaft.

² Die Gesellschaften wurde im September 2019 verkauft.

³ Die Gesellschaft wurde 2019 liquidiert.

7.3.2. Finanzinformationen zu wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen

Die unten angeführten Finanzinformationen entsprechen den Beträgen von nach IFRS aufgestellten Jahresabschlüssen der Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures).

	Sienna Hotel Sp. z o.o. und Lanzarota Sp. z o.o.		AO Micos	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Zusammengefasste Bilanz:				
Langfristige Vermögenswerte	78.667	83.743	44.007	51.888
Kurzfristige Vermögenswerte	1.702	3.076	24.496	3.669
Summe Aktiva	80.369	86.819	68.503	55.556
<i>davon liquide Mittel</i>	<i>1.080</i>	<i>1.884</i>	<i>420</i>	<i>105</i>
Eigenkapital	3.344	13.073	6.954	8.617
<i>davon Kapitaltransaktionen</i>	<i>16</i>	<i>(2.017)</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
Langfristige Schulden	71.567	69.527	39.797	46.487
Kurzfristige Schulden	5.458	4.219	21.751	453
Summe Passiva	80.369	86.819	68.503	55.556
<i>davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten gem. IFRS 12</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>29.972</i>	<i>31.816</i>
<i>davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten gem. IFRS 12</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
	2020	2019	2020	2019
Zusammengefasste Ergebnisrechnung:				
Erträge	7.754	24.168	9.325	9.573
Aufwendungen inkl. Bewertungsergebnis	(17.499)	(25.333)	(9.298)	(2.299)
Periodenergebnis	(9.745)	(1.164)	27	7.273
Sonstiges Ergebnis	–	–	(1.690)	531
Gesamtergebnis	(9.745)	(1.164)	(1.663)	7.805
Im Periodenergebnis enthalten:				
planmäßige Abschreibungen	(5.354)	(6.140)	–	–
Zinserträge	3	29	102	134
Zinsaufwendungen	(3.207)	(3.218)	(2.651)	(3.140)
Ertragsteueraufwand (oder -ertrag)	(877)	219	638	(2.762)
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Überleitung zum Buchwert der Beteiligung:				
Nettoreinvermögen	3.344	13.073	6.954	8.617
Beteiligungsquote des Konzerns	50 %	50 %	44,02 %	44,02 %
Anteiliges Reinvermögen	1.672	6.536	3.061	3.793
Nettoinvestition (=Buchwert)	1.672	6.536	3.061	3.793

*) Die Anteile an diesen Gesellschaften wurden Ende September 2019 verkauft.

7.3.4. Zusammensetzung und Entwicklung Joint Ventures

	Kapital- Anteile	Aus- leihungen	Summe
Zusammensetzung zum 31.12.2019:			
Nettoinvestitionen	10.146	–	10.146
Kumulierte Ergebnis- zuweisungen (Periodenergebnis)	525	(2)	523
Kumulierte Ergebnis- zuweisungen aus dem sonstigen Ergebnis	2	–	2
	10.673	(2)	10.671
Zusammensetzung zum 31.12.2020:			
Nettoinvestitionen	8.208	–	8.208
Kumulierte Ergebnis- zuweisungen (Periodenergebnis)	(3.131)	–	(3.131)
	5.077	–	5.077

Die Nettoinvestitionen umfassen die Anteile am Kapital der Joint Ventures sowie Ausleihungen an Joint Ventures, deren Abwicklung auf absehbare Zeit weder geplant noch wahrscheinlich ist. Anteilige Gewinne bzw. Verluste, soweit sie in der Nettoinvestition Deckung finden, werden als zugewiesene Ergebnisse zusätzlich erfasst. Darüber hinaus wird ein allfälliger Wertminderungsaufwand gem. IAS 28.40 berücksichtigt.

	2020	2019
Entwicklung:		
Buchwerte zum 1. Jänner	10.671	9.337
Zugänge	8	5
Umgliederung IFRS 5	–	(567)
Abgänge	–	(1.013)
Ergebniszuweisung aus dem Periodenergebnis	(4.858)	2.669
Ergebniszuweisung aus dem sonstigen Ergebnis	(744)	240
Buchwerte zum 31. Dezember	5.077	10.671

7.3.5. Sonstige Angaben zu Joint Ventures

Die nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Nettoinvestitionen in Joint Ventures. Die Beträge werden im Ausmaß der Beteiligung angegeben.

	31.12.20	31.12.19
Anteil an den Vermögenswerten und Schulden der Joint Ventures:		
Langfristige Vermögenswerte	58.706	64.713
Kurzfristige Vermögenswerte	11.656	3.262
Aktiva	70.362	67.974
Anteiliges Eigenkapital	5.077	10.671
Anteilige Gesellschafterdarlehen Konzern	1.944	2.873
Anteilige Gesellschafterdarlehen Joint Venture-Partner	2.381	3.585
Langfristige Schulden	48.578	48.383
Kurzfristige Schulden	12.382	2.463
Passiva	70.362	67.974

	31.12.20	31.12.19
Überleitung zum Buchwert:		
Anteiliges Nettoeigenvermögen	5.077	10.671
Gesellschafterdarlehen Konzern	4.417	6.526
Ausleihungen an Joint Ventures / assoziierte Unternehmen	(4.417)	(6.526)
Nettoinvestition in Joint Ventures (=Buchwert)	5.077	10.671

	31.12.20	31.12.19
Aggregierte Angaben zu Gemeinschaftsunternehmen, die einzeln unwesentlich sind:		
Nettoinvestition in Joint Ventures (=Buchwert)	343	341
Anteil des Konzerns am Periodenergebnis (fortgeführte Geschäftsbereiche)	2	73
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	–	2
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	2	75

Wesensart und Umfang wesentlicher Beschränkungen iZm Gemeinschaftsunternehmen:

Für AO Micos bestehen vertragliche Beschränkungen bei der Verwertung von Vermögensgegenständen oder der Auszahlung von Zinsen und Dividenden an Gesellschafter bzw. der Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen aufgrund von bestehenden Kreditverträgen zur Immobilienfinanzierung.

Risiken iZm Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen:

Die im Zusammenhang mit Joint Ventures eingegangenen Garantien und Haftungen werden unter Punkt 9.1.3. erläutert.

7.4. Andere Vermögenswerte

	31.12.20	31.12.19
Zusammensetzung langfristig:		
Ausleihungen an Joint Ventures	4.417	6.501
Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots	3.253	3.157
Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen	997	820
Forderungen aus Corona-Hilfen	248	–
Langfristige Forderungen gegenüber Steuerbehörden	148	189
Langfristige Kaufpreisforderungen (vgl. Punkt 5.3.)	575	594
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	327	344
Gegebene Anzahlungen	801	76
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	393	543
	11.158	12.224

Die Ausleihungen an Joint Ventures bestehen gegenüber AO Micos.

Die langfristigen Forderungen aus Corona-Hilfen betreffen staatliche Beihilfen betreffend Immobiliensteuer (vgl. Punkt 3.4.1.).

Die übrigen oben ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte sind weder überfällig noch wertgemindert.

Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots betragen TEUR 3.253. Die Modalitäten entsprechen den üblichen Vertragsbedingungen der jeweiligen Vertragspartner. Das Sperrdepot betrifft im Wesentlichen Depots in Zusammenhang mit dem Projektkredit für Ogródowa Office in Łódź.

Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen betreffen für Pensionszusagen abgeschlossene Rückdeckungsversicherungen.

7.5. Latente Steuerabgrenzungen (Steueransprüche und -schulden)

Die Zusammensetzung und Entwicklung der latenten Steuerabgrenzungen stellen sich wie folgt dar:

	verfügbare latente Steueransprüche		davon angesetzte latente Steueransprüche	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Zusammensetzung:				
Unterschiede in den Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	247	50	–	1
Temporäre Differenzen iZm Gesellschaftsanteilen	2.944	4.815	–	–
Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen	1.266	865	–	865
Unterschiede in der steuerlichen Behandlung von Sozialkapital	890	904	104	103
Bewertungsunterschiede in den Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.254	739	1.680	361
Aktivierung von steuerlichen Verlustvorträgen	33.510	30.591	8.458	12.983
	41.111	37.965	10.242	14.313
Saldierung gegenüber derselben Steuerbehörde			(9.263)	(9.838)
			978	4.475

	latente Steuerschulden	
	31.12.20	31.12.19
Zusammensetzung:		
Unterschiede in den Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(17.686)	(19.994)
Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen	(158)	(185)
Bewertungsunterschiede in den Verbindlichkeiten und in den Rückstellungen	(98)	(597)
	(17.942)	(20.776)
Saldierung gegenüber derselben Steuerbehörde	9.263	9.838
	(8.679)	(10.939)

	latente Steueransprüche		latente Steuerschulden	
	2020	2019	2020	2019
Entwicklung:				
Stand zum 1. Jänner	4.475	1.952	(10.939)	(7.900)
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung, davon:	(686)	514	789	(392)
<i>Währungsumrechnungen</i>	(710)	511	789	(392)
<i>Bewertung finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet</i>	24	3	–	–
Im Periodenergebnis erfasste Veränderung	(2.817)	2.009	1.470	(2.646)
Stand zum 31. Dezember	972	4.475	(8.679)	(10.939)

Nicht angesetzte latente Steueransprüche iZm Gesellschaftsanteilen stammen zur Gänze aus Österreich und verfallen nicht.

7.6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (kurzfristig)

	31.12.20	31.12.19
Zusammensetzung:		
Forderungen iZm Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen	125	562
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	467	476
Forderungen gegenüber Joint Ventures	12	25
Forderungen gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	–	34
Zwischensumme Vertragssalden gem. IFRS 15	604	1.097
Forderungen aus Mietverhältnissen	127	217
Mietforderungen gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	4	–
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	208	354
Forderungen aus Corona-Hilfen	380	–
Rechnungsabgrenzungen	176	220
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	1.728	1.641
Geleistete Anzahlungen	221	327
	3.448	3.856

Die kurzfristigen Forderungen aus Corona-Hilfen betreffen noch nicht ausgezahlte staatliche Beihilfen wie Kurzarbeitsgeld und Umsatzerersatz (vgl. Punkt 3.4.1.).

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die Mietforderungen stellen sich hinsichtlich ihrer Fälligkeiten wie folgt dar:

	31.12.20	31.12.19
Zusammensetzung:		
weder überfällig noch wertberichtigt	589	593
30 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	2	21
60 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	1	35
90 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	4	38
120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	1	4
>120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	1	1
wertberichtigte Forderungen	277	215
	875	908

Die übrigen unter dieser Position ausgewiesenen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte sind weder überfällig noch wertgemindert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinst und haben im Allgemeinen eine Fälligkeit von 10 bis 90 Tagen.

7.7. Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet

	31.12.20	31.12.19
<i>Entwicklung:</i>		
Buchwert zum 1. Jänner	6.242	6.255
Folgebewertung	(617)	(13)
Buchwert zum 31. Dezember	5.625	6.242

Die Position umfasst eine 9,88 %ige Beteiligung an der Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Kempinski Hotels Palais Hansen. Da für diese Beteiligung kein aktiver Markt besteht, basiert die Folgebewertung im Wesentlichen auf dem nach dem Discounted Cashflow-Verfahren ermittelten beizulegenden Wert der Immobilie, welcher aufgrund eines Bewertungsgutachtens ermittelt wurde.

Weitere Informationen zur Bewertung, zu den wesentlichen Inputfaktoren und zu den Sensitivitäten sind aus den Erläuterungen unter den Punkten 8.1.2. bis 8.1.4. ersichtlich.

7.8. Liquide Mittel

	31.12.20	31.12.19
<i>Zusammensetzung:</i>		
Kassenbestand	2	9
Guthaben bei Kreditinstituten	8.929	7.509
	8.931	7.519

Die liquiden Mittel umfassen Zahlungsmittel sowie Zahlungsmitteläquivalente.

Der beizulegende Zeitwert für Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entspricht dem Buchwert.

7.9. Eigenkapital

7.9.1. Grundkapital, Ergebnis je Aktie

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 54.000.000 nennbetraglose Stückaktien zerlegt und ist voll einbezahlt.

Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft 1.939.280 (Vorjahr: 1.534.257) Stück eigene Aktien, welche zu einem Durch-

schnittskurs von EUR 1,54 je Aktie (Vorjahr: EUR 1,52 je Aktie) erworben wurden.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die im Zeitraum 1. Jänner bis 31. Dezember 2020 in Umlauf waren, beträgt 52.098.454 (Vorjahr: 53.200.100) Stück.

	2020	2019
	Stück	Stück
Zusammensetzung Aktien und potenzielle Aktien:		
Stückaktien 1. Jänner bis 31. Dezember	54.000.000	54.000.000
abzüglich eigene Aktien	-1.901.546	-799.900
gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien	52.098.454	53.200.100

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Ergebnis je Aktie (bezogen auf die gewichtete durchschnittliche Anzahl):		
Den Aktionären des Konzerns zuzurechnendes Periodenergebnis:		
unverwässert	(29.691)	61.473
Anpassungen iZm potenzieller Umwandlung Wandelanleihen	–	–
verwässert (in TEUR)	(29.691)	61.473
Ergebnis je Aktie unverwässert = verwässert (in EUR)	(0,57)	1,16

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine potenziell genehmigten Aktien aus Wandelanleihen.

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres in Umlauf befinden, geteilt. Dies entspricht auch dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

Gemäß den Bestimmungen des Aktiengesetzes bildet der nach österreichischen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellte Jahresabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2020 die Grundlage für eine Dividendenausschüttung.

Dieser Jahresabschluss weist für das Geschäftsjahr 2020 einen Jahresverlust von TEUR -37.623 aus. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags sowie nach Auflösung von Gewinnrücklagen ergibt sich zum 31.12.2020 ein Bilanzverlust in Höhe von TEUR -7.518. Dieser wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Am 5. Oktober 2020 beschloss die Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,03 EUR je dividendenberechtigter Aktie. Diese Dividende für das Jahr 2019 betrug TEUR 1.564 und wurde im Oktober 2020 an die Aktionäre ausgezahlt.

7.9.2. Angaben zur Kapitalsteuerung

Für Zwecke der Kapitalsteuerung auf Konzernebene wird das im Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital herangezogen. Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Values eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhalten wird.

Der Konzern unterliegt keinen satzungsmäßigen oder externen Kapitalerfordernissen. Gesetzliche Anforderungen bestehen nur hinsichtlich Grundkapital und gesetzlichen Rücklagen und werden zur Gänze erfüllt.

Der Konzern überwacht sein Kapital mithilfe der Eigenkapitalquote, welche zwischen 20 % und 40 % liegen sollte. Zum Bilanzstichtag lag die Eigenkapitalquote des Konzerns bei 33,9 % (Vorjahr: 44,1 %) und damit in der erwünschten Bandbreite.

	31.12.20	31.12.19
Ermittlung Eigenkapitalquote Konzern:		
Eigenkapital	108.792	157.068
Fremdkapital	211.873	199.491
Bilanzsumme	320.665	356.559
Eigenkapitalquote in %	33,9 %	44,1 %

Die Entwicklung der jeweiligen Rücklagen sowie die Analyse des sonstigen Ergebnisses je Eigenkapitalbestandteil stellt sich wie folgt dar:

	Neubewertungs-rücklage	Rücklage Währungs-umrechnung	IAS 19 Rücklage	Summe
Entwicklung 2019:				
Stand zum 1. Jänner	1.239	(4.839)	(1.210)	(4.810)
Sonstiges Ergebnis	–	3.728	(1.290)	2.438
Sonstiges Ergebnis Joint Ventures	–	6	–	6
(Latente) Steuern	–	(21)	–	(21)
Summe sonstiges Ergebnis	–	3.714	(1.290)	2.423
Stand zum 31. Dezember	1.239	(1.125)	(2.501)	(2.386)
Entwicklung 2020:				
Stand zum 1. Jänner	1.239	(1.125)	(2.501)	(2.386)
Sonstiges Ergebnis	–	(15.104)	384	(14.720)
Sonstiges Ergebnis Joint Ventures	–	(670)	–	(670)
(Latente) Steuern	–	80	–	80
Summe sonstiges Ergebnis	–	(15.694)	384	(15.310)
Stand zum 31. Dezember	1.239	(16.819)	(2.117)	(17.697)

Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende sonstige Ergebnis in Höhe von TEUR -1.035 (Vorjahr: TEUR 918) betrifft Währungsumrechnungen, auf welche wie im Vorjahr keine latenten Steuern entfallen.

7.9.3 Rücklagen

Im Eigenkapital sind folgende Rücklagen des Konzerns vorge-sehen:

Neubewertungsrücklage:

In der Neubewertungsrücklage werden Neubewertungsergeb-nisse von Sachanlagen erfasst, bevor sie zu den als Finanzin-vestitionen gehaltene Immobilien umgeliedert wurden.

Rücklage für Währungsumrechnung:

Kumulierte Kursdifferenzen, welche sich aus der Umrechnung von in Fremdwährung aufgestellten Jahresabschlüssen von Tochterunternehmen ergeben, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, werden in der Rücklage für Währungsum-rechnung erfasst.

IAS 19-Rücklage:

Die IAS 19-Rücklage betrifft kumulierte im sonstigen Ergeb-nis erfasste Veränderungen von Neubewertungen von nach IAS 19 erfassten Verpflichtungen für Leistungen nach oder aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses. Diese Rück-lage wird in künftigen Perioden nicht in den Gewinn oder Ver-lust umgegliedert.

7.10. Finanzverbindlichkeiten

Unter Finanzverbindlichkeiten werden im Folgenden der Konzernfinanzierung dienende verzinsliche Verbindlichkeiten – im Wesentlichen Anleihen und Kredite von Finanzinstituten oder Unternehmen – zusammengefasst. Diese entsprechen nicht den finanziellen Verbindlichkeiten iSd IAS 32, welche unter Punkt 8.1.1. gesondert dargestellt werden.

7.10.1. Anleihen

	31.12.20	31.12.19
<i>Zusammensetzung:</i>		
Anleihe 05/2017 – 05/2020	–	5.726
Anleihe 09/2018 – 09/2025	9.026	9.019
	9.026	14.745
<i>davon langfristig</i>	<i>7.137</i>	<i>8.943</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>1.890</i>	<i>5.802</i>

Im September 2018 wurde eine Anleihe mit einem Nominale in Höhe von TEUR 9.000 begeben (Anleihe 09/2018 – 09/2025). Die Anleihe wird ab September 2021 jährlich mit je TEUR 1.800 getilgt; der Zinssatz beträgt 2,79 % und ist jährlich nachschüssig zu bezahlen.

Bei der Bilanzierung der Anleihen wurden anteilige Transaktionskosten entsprechend der Effektivzinsmethode berücksichtigt.

7.10.2. Andere Finanzverbindlichkeiten (Kredite)

	31.12.20	31.12.19
<i>Zusammensetzung langfristige Kredite:</i>		
Projektkredite	133.000	123.246
Kredite von Minderheitsgesellschaftern	10.001	12.212
Sonstige Kredite	493	359
Kontokorrent- und Betriebsmittelkredite	9.130	–
	152.624	135.817
<i>Zusammensetzung kurzfristige Kredite:</i>		
Projektkredite	5.639	6.680
Kontokorrent- und Betriebsmittelkredite	8.499	2.725
Sonstige Kredite	408	507
	14.546	9.912
Gesamtsumme Kredite	167.170	145.729

Betreffend Fälligkeiten der Projektkredite wird auf die Erläuterung unter Punkt 8.2.4. verwiesen.

7.10.3. Zusammenfassung Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit (verzinsliche Finanzverbindlichkeiten), bestehend aus Anleihen (Punkt 7.10.1.) und

anderen Finanzverbindlichkeiten (Punkt 7.10.2.) stellen sich wie folgt dar:

	Projekt- kredite	Betriebs- mittel- kredite	Anleihen	Darlehen von & Sonstige Minderheiten	Leasing- verbindlich- keiten	IFRS 5	Summe
Entwicklung 2019:							
Stand zum 31. Dezember 2018	99.161	3.194	14.569	42.425	–	–	159.349
Erstansatz Leasingverbindlichkeiten	–	–	–	–	1.654	4.295	5.949
Stand zum 1. Jänner 2019	99.161	3.194	14.569	42.425	1.654	4.295	165.299
Kreditaufnahme (Cashflow)	33.508	2.133	7.000	–	–	–	42.642
Tilgung (Cashflow)	(4.971)	(2.603)	(7.000)	(6.000)	(465)	(101)	(21.140)
Veränderung kumulierte Zinsen	990	–	138	(493)	–	–	635
Wechselkursänderungen	1.409	–	–	45	–	–	1.454
Sonstige Änderungen	(171)	–	38	(22.899)	436	(4.194)	(26.789)
Stand zum 31. Dezember	129.926	2.725	14.745	13.078	1.626	–	162.100
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>	<i>6.680</i>	<i>2.725</i>	<i>5.802</i>	<i>507</i>	<i>367</i>	–	<i>16.082</i>
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>	<i>123.246</i>	–	<i>8.943</i>	<i>12.571</i>	<i>1.259</i>	–	<i>146.018</i>

	Projekt- kredite	Betriebs- mittel- kredite	Anleihen	Darlehen von & Sonstige Minderheiten	Leasing- verbindlich- keiten	Summe
Entwicklung 2020:						
Stand zum 1. Jänner	129.926	2.725	14.745	13.078	1.626	162.100
Kreditaufnahme (Cashflow)	63.853	14.904	–	204	–	78.961
Tilgung (Cashflow)	(51.190)	–	(5.500)	–	(318)	(57.008)
Veränderung kumulierte Zinsen	50	–	(226)	(207)	63	(320)
Wechselkursänderungen	(4.725)	–	–	(173)	(59)	(4.958)
Sonstige Änderungen	725	–	8	(2.000)	614	(654)
Stand zum 31. Dezember	138.639	17.629	9.026	10.902	1.926	178.122
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>	<i>5.639</i>	<i>8.499</i>	<i>1.890</i>	<i>408</i>	<i>217</i>	<i>16.652</i>
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>	<i>133.000</i>	<i>9.130</i>	<i>7.137</i>	<i>10.493</i>	<i>1.709</i>	<i>161.470</i>

Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 147.132 (Vorjahr: TEUR 132.231) sind durch Grundstücke und Gebäude hypothekarisch besichert. Davon betreffen TEUR 30.668 (Vorjahr: TEUR 26.330) Sachanlagen und TEUR 116.463 (Vorjahr: TEUR 105.900) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Die Kreditaufnahmen sowie die Kredittilgungen bei den Projektkrediten ergeben sich zum Großteil aus Umfinanzierungen von zwei Immobilien in St. Petersburg sowie einer Immobilie in Krakau. Bei einer Umfinanzierung in Russland wurde der EUR-Kredit getilgt und ein Rubel-Kredit neu aufgenommen, um das Fremdwährungsrisiko zu minimieren. Darüber hinaus wurden Kreditmittel für die Hotelrenovierung in Darmstadt gezogen. Im Vorjahr dienten die Zuzählungen von Projektkrediten der Finanzierung von Bau- und Renovierungstätigkeiten bzw. Mietereinbauten für Büroimmobilien in Łódź und Krakau sowie dem Ankauf des Hotels samt Landreserve in Darmstadt.

Von den Darlehen eines Minderheitsgesellschafters eines Tochterunternehmens (nicht beherrschende Anteile) wurden im Geschäftsjahr TEUR 2.000 in Eigenkapital umgewidmet und der Restbetrag von einem EUR- in ein RUB-Darlehen umgewandelt.

Die sonstigen Änderungen bei den Leasingverbindlichkeiten betreffen sonstige nicht zahlungswirksame Bewegungen in Zusammenhang mit neuen Verträgen oder Vertragsänderungen.

Im Vorjahr hat der Konzern seinen Anteil am Tochterunternehmen AO Avielen A.G. von 55 % auf 90 % aufgestockt und gleichzeitig bestehende Darlehen eines ehemaligen Minderheitsgesellschafters unter dem aushaftenden Nominale erworben. Die Kaufpreiszahlung für den Erwerb der Darlehen stellt aus Konzernsicht eine Tilgung dar und wird bei den sonstigen Änderungen der Darlehen von Minderheitsgesellschaftern gezeigt.

7.10.4. Zinskonditionen zu Finanzverbindlichkeiten

	31.12.20	31.12.19
Verzinslichkeit Finanzverbindlichkeiten:		
fix verzinslich	91.718	65.710
variabel verzinslich	86.403	96.390
	178.122	162.100
Verzinslichkeit in Prozent:		
fix verzinslich	51 %	41 %
variabel verzinslich	49 %	59 %

		2020	2019
Bandbreite der variablen Verzinsung für:	Basis	Aufschlag	Aufschlag
• Kontokorrent-/Betriebsmittelkredite	3M-EURIBOR	2,25 %	2,25 %
	3M-LIBOR	2,5 %	n/a
• Projektkredite	3M-EURIBOR	1,3 – 2,75 %	1,3 – 2,95 %
	3M-WIBOR	n/a	3,50 %

Die Bandbreiten für die zum Bilanzstichtag bestehenden fix verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegen zwischen 2 % und 9,3 % (Vorjahr: 2,5 % und 9,3 %).

Hinsichtlich der Marktwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten wird auf die Erläuterungen unter Punkt 8.1.1. verwiesen.

7.11. Derivative Finanzinstrumente

In Zusammenhang mit der Projektfinanzierung des Ogródowa Office in Łódź hat der Konzern für einen Teil des Kredits (rd. 60 %) einen Zinsswap abgeschlossen, mit welchem ein variabler Referenzzinssatz von 3M-EURIBOR gegen einen fixen Basiszinssatz von 0 % getauscht wird. Der Zinsswap hat eine Laufzeit bis 29.02.2024.

7.12. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

	31.12.20	31.12.19
Zusammensetzung:		
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	4.027	4.069
Erhaltene Kauttionen	2.230	2.672
Haftrücklässe	474	1.044
	6.731	7.785

7.13. Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen das Sozialkapital sowie sonstige Rückstellungen. Bei den Rückstellungen betreffend Sozialkapital handelt es sich um langfristige Rückstellungen.

7.13.1. Rückstellungen für Sozialkapital (Erläuterung Punkt 3.13.)

	freiwillige Zusagen für Pensions- leistungen	Ansprüche aus Abfertigungen	Jubiläums- geldern	Summe
Entwicklung 2019:				
Stand zum 1. Jänner	1.183	1.836	138	3.156
Laufender Dienstaufwand	179	45	3	226
Im Personalaufwand erfasste Veränderung	179	45	3	226
Versicherungsmathematische Ergebnisse aus Änderungen finanzieller Annahmen	440	232	–	672
Sonstige (erfahrungsbedingte Berichtigungen)	–	618	–	618
Im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungen	440	850	–	1.290
Zinsaufwand	21	26	2	50
Stand zum 31. Dezember	1.822	2.757	143	4.722
Entwicklung 2020:				
Stand zum 1. Jänner	1.822	2.757	143	4.722
Laufender Dienstaufwand	237	81	3	322
Im Personalaufwand erfasste Veränderung	237	81	3	322
Versicherungsmathematische Ergebnisse aus Änderungen demographischer Annahmen	287	90	–	377
Sonstige (erfahrungsbedingte Berichtigungen)	–	(760)	–	(760)
Im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungen	287	(670)	–	(384)
Zinsaufwand	16	22	1	39
Stand zum 31. Dezember	2.363	2.190	148	4.700

Die Ermittlung der Rückstellungsbeträge erfolgt nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode). Der berücksichtigte Gehaltstrend wurde mit 2,75 % (Vorjahr: 2,75 %) für die Abfertigungsansprüche und Jubiläumsgeldansprüche angenommen. Die jährliche Erhöhung der Pensionsansprüche beträgt wie im Vorjahr 2 % – 2,125 %. Den Berechnungen liegt ein Diskontierungszinssatz von 0,5 % (Vorjahr: 0,9 %) zugrunde. Fluktuationsabschläge wurden nicht berücksichtigt. Als Rechnungsgrundlage dienen wie im Vorjahr die aktuellen Tabellen AVÖ 2018-P für Angestellte. Die durchschnittlichen Laufzeiten der Verpflichtungen betragen für die Pensionsverpflichtung 32,8 Jahre (Vorjahr: 33,4 Jahre) und für die Abfertigungen 10,7 Jahre (Vorjahr: 10,8 Jahre).

Drei Vorstandsmitglieder verfügten zum Bilanzstichtag über verbindliche Pensionszusagen. Diese sind unter den Transaktionen mit Vorständen unter Punkt 9.3.2.7. angeführt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität der Nettobarwerte der Verpflichtungen bei nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderungen der wesentlichen Inputparameter. Alle anderen Variablen bleiben konstant.

versicherungs- mathematische Annahme	mögliche Änderung	Veränderung des Nettobarwerts für:	
		Pensionen	Abfertigungen
Sensitivitätsanalyse 2019:			
Diskontierungszinssatz	+1 Prozentpunkt	(505)	(270)
Diskontierungszinssatz	-1 Prozentpunkt	731	325
Gehaltserhöhung	+0,5 Prozentpunkte	164	152
Gehaltserhöhung	-0,5 Prozentpunkte	(149)	(138)
Sensitivitätsanalyse 2020			
Diskontierungszinssatz	+1 Prozentpunkt	(647)	(212)
Diskontierungszinssatz	-1 Prozentpunkt	933	256
Gehaltserhöhung	+0,5 Prozentpunkte	201	118
Gehaltserhöhung	-0,5 Prozentpunkte	(184)	(109)

7.13.2. Sonstige Rückstellungen

	kurzfristig	langfristig	Summe
Entwicklung 2019:			
Stand zum 1. Jänner	950	–	950
Inanspruchnahme	(250)	–	(250)
Zuführung	15	–	15
Effekte aus Wechselkursänderungen	43	–	43
Stand zum 31. Dezember	758	–	758
Entwicklung 2020:			
Stand zum 1. Jänner	758	–	758
Inanspruchnahme	(120)	–	(120)
Zuführung	1.848	–	1.848
Auflösung	(242)	–	(242)
Effekte aus Wechselkursänderungen	(3)	–	(3)
Stand zum 31. Dezember	2.241	–	2.241

Die Dotierung der Rückstellung steht überwiegend in Zusammenhang mit möglichen Forderungen in Zusammenhang mit vom Konzern abgegebenen Garantien (vgl. Punkt 6.4.).

7.14. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.20	31.12.19
Zusammensetzung:		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.576	3.782
Sonstige Verbindlichkeiten	2.748	2.143
Erhaltene Anzahlungen Hotels	18	84
Erhaltene Anzahlungen sonstige	483	–
Erhaltene Kautionen	434	448
Haftrücklässe	341	476
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen / Personen	1.574	2.765
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	708	480
	8.881	10.178

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 1.892 (Vorjahr: TEUR 688), Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 132) sowie offene Urlaubsansprüche in Höhe von TEUR 358 (Vorjahr: TEUR 234) enthalten.

Die erhaltenen Anzahlungen im Hotelsegment fallen nach IFRS 15 unter die Vertragsverbindlichkeiten und repräsentieren künftige Leistungsverpflichtungen. Zu Beginn des Geschäftsjahres bestanden Leistungsverpflichtungen iSd IFRS 15 in Höhe von TEUR 84, welche im Geschäftsjahr erfüllt wurden. Die daraus resultierenden Umsätze betreffen die Hotelumsätze (vgl. Punkt 6.1.). Am Ende des Geschäftsjahres bestehen noch Leistungsverpflichtungen in Höhe von TEUR 18, welche ebenfalls innerhalb eines Jahres zu erfüllen sind.

Betreffend Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 9.3.2. verwiesen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinslich und haben gewöhnlich eine Fälligkeit von 10 bis 60 Tagen. Steuerschulden und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern sind nur im Verzugsfall verzinslich. Sie haben im Normalfall eine Fälligkeit von 30 Tagen. Sonstige Verbindlichkeiten sind nicht verzinslich.

7.15. Passive Rechnungsabgrenzung

	31.12.20	31.12.19
Zusammensetzung langfristig:		
Vereinnahmte Mietvorauszahlung St. Petersburg	1.870	2.635
Sonstige	87	110
	1.957	2.746
Zusammensetzung kurzfristig:		
Vereinnahmte Mietvorauszahlung St. Petersburg	145	190
Sonstige	84	23
	229	213

Die Mietvorauszahlungen St. Petersburg betreffen einen 20jährigen Mietvertrag über die Nutzung von KFZ-Abstellflächen für die Mieter der Bürotürme Jupiter. Die Miete wurde vertragsgemäß in voller Höhe vorausgezahlt und wird anteilig über die Mietdauer als Ertrag erfasst.

[08] Angaben zu Finanzinstrumenten, zum beizulegenden Zeitwert und zum Finanzrisikomanagement

8.1. Finanzinstrumente und beizulegender Zeitwert (IFRS 7 und IFRS 13)

8.1.1. Buchwerte und beizulegende Zeitwerte nach Klassen und Bewertungskategorien

Nachstehend erfolgt die Angabe der Buchwerte und beizulegenden Werte für Finanzinstrumente sowie für Vermögenswerte und Schulden, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, gegliedert nach Klassen.

Bewertungskategorie nach IFRS 9 oder anderen IFRS		IFRS 13 Stufe	Buchwert 31.12.20	beizulegender Zeitwert 31.12.20	Buchwert 31.12.19	beizulegender Zeitwert 31.12.19
Aktiva – Klassen						
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Bestand)	3	206.746	206.746	232.738	232.738
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Entwicklung)	3	44.591	44.591	39.717	39.717
IAS 19	Erstattungsansprüche (andere Vermögenswerte)		997	997	820	820
FAAC	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich	3	4.417	4.772	6.501	6.763
FAAC	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte		4.155	4.155	4.095	4.095
FVOCI	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	3	5.625	5.625	6.242	6.242
	Sonstige langfristige Vermögenswerte		41.601		54.940	
	Summe langfristige Vermögenswerte		308.132		345.053	
FAAC	Forderungen		944	944	1.643	1.643
FAAC	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		8.931	8.931	7.519	7.519
FAAC	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich		–	–	25	25
	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		2.658		2.319	
	Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)		12.533		11.506	
	Summe Vermögenswerte		320.665		356.559	
Passiva – Klassen						
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	7.137	7.348	8.943	9.902
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	74.295	78.695	45.216	49.778
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	78.329	80.394	90.601	98.731
FLAC	Leasingverbindlichkeiten		1.709	n/a	1.259	n/a
FLAC	Sonstige Verbindlichkeiten langfristig		5.059	5.059	5.597	5.597
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Zinsswaps	3	320	320	–	–
	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		17.009		20.594	
	Summe langfristige Verbindlichkeiten		183.857		172.210	
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	1.890	1.907	5.802	5.943
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	6.471	6.553	4.123	4.539
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	8.075	8.073	5.789	5.848
FLAC	Leasingverbindlichkeiten		217	n/a	367	n/a
FLAC	Verbindlichkeiten sonstige		6.033	6.033	9.010	9.010
	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		5.330		2.190	
	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. IFRS 5)		28.016		27.282	
	Summe Verbindlichkeiten		211.873		199.491	
					31.12.20	31.12.19
Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:						
FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten)				18.446	19.783
FVOCI	at Fair Value through Other Comprehensive Income (erfolgsneutral zum Fair Value bewertet)				5.625	6.242
FLAC	Financial Liabilities at Amortized Costs (finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten)				(189.213)	(176.707)

Die beizulegenden Zeitwerte wurden wie folgt ermittelt:

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40 bilanziert. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte werden je nach Entwicklungsstufe der jeweiligen Immobilie die Investment- bzw. die DCF-Methode, das Residualwertverfahren oder die Vergleichswertmethode herangezogen (vgl. die Erläuterungen zu den wesentlichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen unter Punkt 3.4.2.1.).

Der beizulegende Wert der fix verzinslichen finanziellen Vermögenswerte (Fair Value-Stufe 3) wurde analog zur Vorgangsweise bei der Ermittlung der beizulegenden Werte der Finanzverbindlichkeiten ermittelt. Die Buchwerte der liquiden Mittel sowie der kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten entsprechen aufgrund der kurzen Laufzeiten nahezu den beizulegenden Werten. Gleiches gilt für die anderen finanziellen Vermögenswerte aufgrund ihrer Zinsstruktur.

Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerte wird auf die Ausführungen unter Punkt 7.7. sowie auf Punkt 8.1.3. verwiesen.

Der beizulegende Zeitwert für Anleihen und Kredite der Fair Value-Stufe 3 wurde ermittelt, indem die künftigen Zahlungsströme mit den zum Bilanzstichtag geschätzten konzernspezifischen Zinssätzen für Neufinanzierungen unter Einbeziehung des eigenen Kreditrisikos abgezinst wurden. Der beizulegende Wert der fix verzinslichen finanziellen Vermögenswerte wurde analog zur Vorgangsweise bei der Ermittlung der beizulegenden Werte der Finanzverbindlichkeiten ermittelt.

Die übrigen Derivate betreffen Zinsswaps und werden von den Kreditinstituten, mit welchen die derivativen Geschäfte abgeschlossen wurden, nach anerkannten Bewertungsmodellen bewertet. Das Nichterfüllungsrisiko der Vertragspartner bzw. das eigene Kreditrisiko werden als unwesentlich eingestuft und daher nicht gesondert berücksichtigt.

8.1.2. Überleitung Stufe-3-Bewertung (wiederkehrende Bemessung des beizulegenden Zeitwerts)

Die Entwicklung der wiederkehrend zum beizulegenden Zeitwert bemessenen Aktiva und Passiva stellt sich wie folgt dar:

	2020	2019
Entwicklung Vermögenswerte:		
Buchwerte zum 31. Dezember	278.697	218.902
Zugang Nutzungsrecht gem. IFRS 16	–	506
Buchwerte zum 1. Jänner	278.697	219.408
Zugänge (inkl. Umgliederung von Sachanlagen)	3.302	37.731
Abgänge	–	(900)
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	(2.461)	11.926
Sonstiges Ergebnis	(22.576)	10.532
Buchwerte zum 31. Dezember	256.962	278.697

Das Bewertungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung betrifft wie im Vorjahr als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und ist in der Position Abschreibungen und Wertänderungen enthalten. Das Bewertungsergebnis im sonstigen Ergebnis betrifft wie im Vorjahr hauptsächlich das Ergebnis aus Währungsumrechnungen sowie in geringem Ausmaß die Wertänderungen von erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerten. Dabei handelt es sich jeweils um nicht realisierte Wertänderungen.

	2020	2019
Entwicklung Verbindlichkeiten:		
Buchwerte zum 1. Jänner	–	–
Zugänge	–	–
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	320	–
Buchwerte zum 31. Dezember	320	–

Die wiederkehrende Bemessung zum beizulegenden Wert (Fair Value) betrifft einen Zinsswap in Zusammenhang mit der Projektfinanzierung Ogradowa Office (vgl. die Erläuterungen zu den derivativen Finanzinstrumenten unter Punkt 7.11.). Bei dem in der Gewinn- und Verlustrechnung gebuchten Betrag handelt es sich um ein nicht realisiertes und nicht zahlungswirksames Bewertungsergebnis.

8.1.3. Bewertungsverfahren und Inputfaktoren (wiederkehrende Bemessung des beizulegenden Zeitwerts)

Nachfolgend werden die Bewertungsverfahren und Inputparameter der wiederkehrend zum beizulegenden Zeitwert bemessenen Finanzinstrumente dargestellt:

Stufe	Klassen	Bewertungsverfahren	wesentliche Inputfaktoren
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	einkommensbasiert	Cashflows, Kapitalisierungszinssatz
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Zinsswaps	einkommensbasiert	Zinsstrukturkurve

Im Geschäftsjahr fand keine Änderung der Bewertungstechnik statt.

Im Folgenden werden quantitative Informationen über bedeutende nicht beobachtbare Inputfaktoren, die bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts herangezogen wurden, angegeben.

Stufe	Klasse	wesentliche Inputfaktoren	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
2019				
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Kapitalisierungszinssatz	3,30 %	3,30 %
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Cashflow (year one) in TEUR	3.563	3.563
2020				
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Kapitalisierungszinssatz	3,30 %	3,30 %
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Cashflow (year one) in TEUR	2.690	2.690

8.1.4. Sensitivitätsanalyse bei Veränderungen von nicht beobachtbaren bedeutenden Inputfaktoren (wiederkehrende Bemessung)

Im Folgenden werden quantitative Informationen über bedeutende nicht beobachtbare Inputfaktoren, die bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten herangezogen wurden, angegeben.

Stufe	Inputfaktor	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
			2020	2019
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet:			
	Kapitalisierungszinssatz	+ 50 bps	-1.221	-1.257
	Kapitalisierungszinssatz	- 50 bps	1.633	1.688
	Cashflow (year one)	+ 5 %	770	636
	Cashflow (year one)	- 5 %	-413	-565

8.1.5. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

Im Folgenden werden Angaben zu den mit den Finanzinstrumenten in Zusammenhang stehenden Ertrags- und Aufwandsposten sowie Gewinnen und Verlusten je nach Bewertungskategorien gemacht:

	Bewertungskategorien nach IFRS 9				Summe
	FVTPL	FAAC	FVOCI	FLAC	
Geschäftsjahr 2019:					
Dotierung / Auflösung Wertberichtigungen		(42)			(42)
Zins- und sonstiger Finanzertrag		653			653
Gewinn aus Ausbuchung Verbindlichkeit				20.308	20.308
Änderungsgewinn				456	456
Zinsaufwand				(7.733)	(7.733)
Ergebnis Wechselkursänderungen				8.330	8.330
Nettoperiodeergebnis	–	611	–	21.361	21.973
nicht realisiertes Bewertungsergebnis Eigenkapital			(13)		(13)
Nettoergebnis Gesamtergebnisrechnung	–	611	(13)	21.361	21.960
Geschäftsjahr 2020:					
Dotierung / Auflösung Wertberichtigungen		(126)			(126)
Zins- und sonstiger Finanzertrag		653			653
Änderungsgewinn				125	125
Zinsaufwand				(8.746)	(8.746)
Aufwand aufgrund vorzeitiger Tilgungen				(56)	(56)
nicht realisiertes Bewertungsergebnis	(331)				(331)
Ergebnis Wechselkursänderungen				(8.213)	(8.213)
Nettoperiodeergebnis	(331)	527	–	(16.890)	(16.694)
nicht realisiertes Bewertungsergebnis Eigenkapital			(617)		(617)
Nettoergebnis Gesamtergebnisrechnung	(331)	527	(617)	(16.890)	(17.311)

Alle erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente wurden beim erstmaligen Ansatz entsprechend eingestuft.

Wertänderungen der erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente (FVOCI) werden im sonstigen Ergebnis ohne zukünftige Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung verbucht. Im Vorjahr angefallene Wertänderungen der erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente (FVOCI) betrafen ebenfalls das sonstige Ergebnis.

8.2. Finanzrisikomanagement

Das Ziel des Konzerns im Zusammenhang mit dem Finanzrisikomanagement ist es, Risiken unter Beachtung der damit verbundenen Kosten möglichst zu minimieren. Eine detaillierte Beschreibung der für den Konzern wesentlichen finanziellen Risiken und des damit verbundenen Finanzrisikomanagements (qualitative Angaben zu Finanzrisiken) erfolgt im Konzernlagebericht unter der Risikoberichterstattung („Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist und die Risikosteuerung“).

Nachfolgend werden Angaben zu den quantitativen Risiken in Verbindung mit Finanzinstrumenten gemacht.

8.2.1. Zinsänderungsrisiko

Im Konzern wird ein risikoorientiertes Verhältnis von fest- und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten angestrebt.

Zum Bilanzstichtag waren rund 51% (Vorjahr: 41 %) der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns festverzinslich und unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko. Details zu den Zinskonditionen der variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten sind aus den Erläuterungen unter Punkt 7.10.4. ersichtlich.

Sensitivität von Zinssatzänderungen:

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigen Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der wesentlichen Marktzinssätze (auf Grund der Auswirkung auf variabel verzinsliche Darlehen). Alle anderen Variablen bleiben konstant.

	Erhöhung in Basispunkten	Auswirkung auf das Ergebnis vor Steuern	Verminderung in Basispunkten	Auswirkung auf das Ergebnis vor Steuern
2019				
3M-EURIBOR	+50	(782)	-50	782
2020				
3M-EURIBOR	+50	(508)	-50	508

Zinsänderungsrisiko Finanzverbindlichkeiten:

Folgende Übersicht zeigt die variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten des Konzerns, die einem Zinsänderungsrisiko unterliegen, nach vertraglich festgelegter Fälligkeit:

	2020	2021	2022	2023	2024	über fünf Jahre	Summe
31.12.2019:							
Projektkredite	2.524	3.388	3.544	3.702	31.370	48.456	92.984
Betriebsmittel-/ Kontokorrentkredite	2.725	–	–	–	–	–	2.725
Sonstige	648	–	–	–	–	–	648
	5.897	3.388	3.544	3.702	31.370	48.456	96.357

	2021	2022	2023	2024	2025	über fünf Jahre	Summe
31.12.2020:							
Projektkredite	2.865	3.628	4.049	34.511	2.589	24.286	71.929
Betriebsmittel-/ Kontokorrentkredite	4.991	9.130	–	–	–	–	14.121
Sonstige	544	–	–	–	–	–	544
	8.400	12.758	4.049	34.511	2.589	24.286	86.594

8.2.2. Währungsrisiko

Die Währungsstruktur der Finanzverbindlichkeiten im Konzern setzt sich wie folgt zusammen:

	RUB	PLN	EUR	Summe
31.12.2019:				
in Fremdwährung	717.879	742		
in EUR	10.353	174	151.573	162.100
31.12.2020:				
in Fremdwährung	2.986.300	2.940		
in EUR	32.931	637	144.553	178.122

Sensitivität Konzernergebnis:

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen möglichen Wechselkursänderung der jeweiligen Fremdwährung gegenüber dem EUR. Alle anderen Variablen bleiben konstant.

	PLN	RUB	Summe
Sensitivität 2019:			
Erhöhung um 10 %	(809)	(4.013)	(4.822)
Verminderung um 10 %	809	4.013	4.822
Erhöhung um 20 %		(8.026)	(8.026)
Verminderung um 20 %		8.026	8.026
Erhöhung um 30 %		(12.039)	(12.039)
Verminderung um 30 %		12.039	12.039
Sensitivität 2020:			
Erhöhung um 10 %	(841)	(1.364)	(2.204)
Verminderung um 10 %	841	1.364	2.204
Erhöhung um 20 %		(2.727)	(2.727)
Verminderung um 20 %		2.727	2.727
Erhöhung um 30 %		(4.091)	(4.091)
Verminderung um 30 %		4.091	4.091

Sensitivität Eigenkapital:

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzerneigenkapitals vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen möglichen Wechselkursänderung der jeweiligen Fremdwährung gegenüber dem EUR. Alle anderen Variablen bleiben konstant.

	PLN	Summe
Sensitivität 2019:		
Erhöhung um 10 %	(152)	(152)
Verminderung um 10 %	152	152
Sensitivität 2020:		
Erhöhung um 10 %	(22)	(22)
Verminderung um 10 %	22	22

8.2.3. Ausfallsrisiko

Bezüglich der quantitativen Angaben zum Ausfallsrisiko wird auf Punkt 7.6. verwiesen. Daraus sind die erfolgten Wertberichtigungen sowie die Fälligkeitsstruktur der kurzfristigen Forderungen ersichtlich. Angaben zu einem an AO Micos gewährten Darlehen erfolgen unter Punkt 7.4. Das maximale Ausfallsrisiko ist mit dem Buchwert der finanziellen Forderungen begrenzt. Die Werthaltigkeit jener finanziellen Vermögenswerte, welche weder überfällig noch wertgemindert sind, ist gegeben.

8.2.4. Liquiditätsrisiko

Zum Stichtag bestehen im Konzern kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 22.685 (Vorjahr: TEUR 25.091). Davon betreffen TEUR 16.652 (Vorjahr: 16.082) kurzfristige der Konzernfinanzierung dienende Finanzverbindlichkeiten.

Im Konzern sollten nicht mehr als 35 % der Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten 12 Monate fällig werden. Zum Ab-

Im Jahr 2018 hat der Konzern mit der kleinteiligeren Vermietung von Büroflächen begonnen. Das kann bei schwankender Bonität von einzelnen Mietern zu einem höheren Ausfallsrisiko für Warimpex führen. Bisher sind aus dem Vermietungsgeschäft noch keine nennenswerten Ausfälle erfolgt. Der Konzern überwacht dieses Risiko laufend.

Insgesamt wird aufgrund der Geschäftstätigkeit des Konzerns das Ausfallsrisiko nicht als Kernrisiko betrachtet, Wertberichtigungen werden im erforderlichen Ausmaß gebildet.

schlussstichtag waren 13,2 % (Vorjahr: 13,7 %) der Verbindlichkeiten kurzfristig.

Zum Bilanzstichtag weisen die nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen nicht abgezinsten Zahlungsverpflichtungen inklusive Zinszahlungen.

nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten:	binnen 1 Jahr fällig	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
Anleihen fix verzinslich	2.051	7.703	–	9.754
Projektkredite fix verzinslich	6.075	37.900	43.830	87.805
Projektkredite variabel verzinslich	4.167	49.241	28.458	81.866
Betriebsmittel-/Kontokorrentkredite fix verzinslich	3.578	–	–	3.578
Betriebsmittel-/Kontokorrentkredite variabel verzinslich	5.424	9.337	–	14.761
Leasingverbindlichkeiten	268	1.255	1.707	3.230
Sonstige Kredite und Darlehen	408	546	12.574	13.528
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen / sonstige	6.033	5.059	–	11.092
Summe	28.005	111.040	86.569	225.614

[09] Andere Angaben

9.1. Sonstige Verpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und Eventualverbindlichkeiten

9.1.1. Rechtsstreitigkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Rechtsstreitigkeiten, welche eine signifikante Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

9.1.2. Vertragliche Leistungsverpflichtungen (Investment Properties)

Der Konzern hat sich vor dem Bilanzstichtag verpflichtet, Mietflächen in Polen an Mieter zu übergeben. Damit in Zusammenhang hat Warimpex Ausbau-Leistungen für die künftigen Mieter (fit-out contribution) im Ausmaß von insgesamt TEUR 659 (Vorjahr: TEUR 595) zugesagt.

9.1.3. Vertragliche Haftungen/Garantien

Zum Bilanzstichtag bestehen im Konzern folgende vertragliche Haftungen bzw. wurden folgende Garantien gegeben:

Erläuterung	aushaftender Maximalbetrag	
	2020	2019
Garantien und Haftungen im Konzern:		
Garantien iZm Bürotürme Jupiter, St. Petersburg – Kredit	9.1.3.1. 6.836	7.618
Garantien iZm Verkauf angelo Prag	9.1.3.2. n/a	3.600

Erläuterung	aushaftender Maximalbetrag	
	2020	2019
Garantien und Haftungen im Zusammenhang mit Joint Ventures:		
Unternehmens- und Bankgarantie iZm Pacht Hotel Intercontinental, Warschau	9.1.3.3. 5.744	6.491

9.1.3.1. Garantien iZm Bürotürme Jupiter, St. Petersburg

Eigentümerin der Bürotürme Jupiter 1 und 2 ist die Gesellschaft AO Micos, an welcher AO Avielen AG zu 44,02 % beteiligt ist (vgl. auch Punkt 7.3.3.). Für die Finanzierung der Bürotürme hat Micos einen Bankkredit aufgenommen, für welchen Avielen im Ausmaß ihrer ursprünglichen Beteiligung von 19 % eine Garantie übernommen hat. Zum Bilanzstichtag beträgt der garantierte Betrag TEUR 6.836.

9.1.3.2. Garantien iZm Verkauf Hotel angelo Prag

Aus dem Verkauf des Hotels angelo Prag im Jahr 2016 besteht bzw. bestand gegenüber dem Käufer bis Oktober 2021 eine vertragliche Garantie, durch welche gewährleistet wird, dass der Hotelmanager mindestens einen jährlichen gewöhnlichen GOP I (= Gross Operating Profit, abzüglich Managementgebühren des Hotelmanagers) iHv TEUR 1.800 erreicht. In der Abrechnungsperiode 11/2019-10/2020 war der Hotelbetrieb durch die Covid-Pandemie stark beeinträchtigt, sodass aus Sicht des Konzerns die Garantie nicht oder nur bedingt in Anspruch genommen werden könnte. Darüber hinaus wurde der Hotelmanagement-Vertrag gekündigt, sodass schon allein dadurch die Garantie wegfällt. Angesichts der negativen Hotelsergebnisse erhob der Käufer dessen ungeachtet Anspruch auf die Auszahlung des Garantiebetrags. Der Rechtsanspruch darauf wird durch den Konzern bestritten. Der Konzern hat für damit in Zusammenhang stehende dennoch anfallende Kosten bilanzielle Vorsorge getroffen.

9.1.3.3. Garantie iZm Hotel Intercontinental, Warschau

Warimpex hat an den Verpächter des Hotels Intercontinental Warschau, das von einem 50 %-Joint Venture betrieben wird, eine Unternehmensgarantie abgegeben. Aufgrund der pandemie-bedingten wirtschaftlichen Einbrüche des Hotels wurden im Geschäftsjahr der Mietvertrag und die Bestimmungen zur Unternehmensgarantie abgeändert. Demnach verlängert sich die Garantie bis zum 31.03.2038 (davor bis 31.03.2035) und wird um 25 % auf TEUR 2.462 reduziert. Daneben besteht eine jährlich zu verlängernde Bankgarantie über TEUR 3.282 mit Laufzeit bis Oktober 2021. Abhängig von der Pandemie-Situation besteht die Möglichkeit, dass auch die reduzierten Pachtzahlungen 2021 nicht erwirtschaftet werden können und Zuzahlungen durch die Gesellschafter erforderlich werden. Gespräche über weitere Pachtreduktionen sind im Laufen.

9.1.3.4. Eventualverbindlichkeiten

Bei einem Tochterunternehmen besteht das Risiko, dass – sollte es zu einer steuerlichen Überprüfung kommen – Sachverhalte von der Steuerbehörde abweichend zum Unternehmen beurteilt werden. Dies könnte gegebenenfalls zu einer Steuernachzahlung in Höhe von bis zu TEUR 47,7 führen.

9.2. Angaben zu Leasingverhältnissen

9.2.1. Finanzierungsleasing als Leasingnehmer

Die nach IFRS 16 vorgeschriebenen Angaben in Zusammenhang mit Leasingverhältnissen sind entweder bei den zugehörigen Abschlussposten bzw. anderweitig thematisch geordnet in den Erläuterungen angeführt. Im Folgenden wird gem. IFRS 16.52 eine Übersicht zu den entsprechenden Querverweisen gegeben:

Anhangsangabe:	Querverweis:
Beschreibung der Bilanzierungsmethoden	3.7.
Abschreibung Nutzungsrechte	7.2.1.
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	6.8.
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	6.4.
Aufwand für geringwertige Leasingverhältnisse	6.4.
Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	7.10.3.
Zugänge und Buchwerte der Nutzungsrechte	7.1.1., 7.2.1
Fälligkeitsanalyse für Leasingverbindlichkeiten	8.2.4.
Variable Leasingzahlungen, Unterleasing, Sale & Leaseback	n/a

9.2.2. Operatives Leasing als Leasingnehmer

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen von operativen Leasingverträgen im Zusammenhang mit den als Finanzinvestition gehaltenen vermieteten Immobilien (insbesondere Bürogebäude).

Zum Bilanzstichtag betrifft dies folgende Immobilien :

- Bürotürme Erzsébet, Budapest
- Bürohaus B52, Budapest
- Büroturm Zeppelin, St. Petersburg
- Multifunktionsgebäude Bykovskaya, St. Petersburg
- Mogilska 41 Office, Krakau
- Ogrodowa Office, Łódź
- Mogilska 43 Office, Krakau
- Büroräumlichkeiten im Hotel Darmstadt

Aus den bestehenden Mietverhältnissen ergibt sich folgende Fälligkeitsanalyse der Mindestleasingzahlungen:

	gesamt	davon bis 1 Jahr	davon zwischen 1 u. 5 Jahren	länger als 5 Jahre
Künftige Mindestleasingzahlungen, unkündbar zum 31.12.2019	107.277	17.517	71.821	17.939
Künftige Mindestleasingzahlungen, unkündbar zum 31.12.2020	85.334	16.230	59.576	9.528

9.3. Angaben zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

9.3.1. Übersicht nahestehende Unternehmen und Personen

Folgende Unternehmen/Personen gelten als nahe stehende Personen und haben folgende wirtschaftliche Verbindungen zum Konzern:

Amber Privatstiftung

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178109a HG Wien), hält am Bilanzstichtag 10,7 % der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG. Herr Dr. Franz Jurkowitsch ist Stiftungsbegünstigter.

Bocca Privatstiftung

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178104v HG Wien), hält am Bilanzstichtag 10,6 % der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG. Herr Dkfm. Georg Folian ist Stiftungsbegünstigter.

Ambo GmbH

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 328097x HG Wien). An dieser Gesellschaft sind die Amber Privatstiftung und die Bocca Privatstiftung zu je 50 % beteiligt. Warimpex erbringt Dienstleistungen in untergeordnetem Ausmaß an die Ambo GmbH.

KDAG Data GmbH (KDAG):

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 167302h HG Wien). An dieser Gesellschaft sind die Amber Privatstiftung und die Bocca Privatstiftung zu je 33 % beteiligt. Warimpex erbringt Dienstleistungen in untergeordnetem Ausmaß an die KDAG.

BOCCA IRODAHÁZ

Ingatlan-fejlesztési és hasznosítási kft. (Bocca kft.):

HU-1146 Budapest, Hungária körút 140-144 (HR 01-09-713920). An dieser Gesellschaft sind Franz Jurkowitsch und Georg Folian zu je 50 % indirekt beteiligt. Der Konzern vermietet im Geschäftsjahr Lagerräume an die Bocca kft..

Dkfm. Georg Folian

war bis zum 31.12.2017 stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und hält zum Bilanzstichtag 14,6 % der Aktien an dieser Gesellschaft.

Vorstand:

Der Vorstand der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Funktion	Anteil an Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (direkt):	Anteil an Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (indirekt als Begünstigter):
Dr. Franz Jurkowitsch	Vorsitzender	14,1 %	10,7 %
Dr. Daniel Folian	stv. Vorsitzender	< 0,1 %	n/a
Dr. Alexander Jurkowitsch	Mitglied	0,6 %	n/a
Mag. Florian Petrowsky	Mitglied	< 0,1 %	n/a

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Funktion	Anteil an Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (direkt):
Dkfm. Günter Korp	Vorsitzender	< 0,1 %
Dr. Thomas Aistleitner	stv. Vorsitzender	0,0 %
Harald Wengust	Mitglied	0,3 %
William de Gelsey (bis 26.02.2021)	Mitglied	0,0 %
Hubert Staszewski	Mitglied	0,0 %

Sämtliche Tochterunternehmen und Joint Ventures:

Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen unter Punkt 4 zu den Tochterunternehmen sowie unter Punkt 7.3. zu den Joint Ventures verwiesen.

9.3.2. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

9.3.2.1. Transaktionen mit Amber Privatstiftung

	2020	2019
Dividendenausschüttung	(173)	(346)

9.3.2.2. Transaktionen mit Bocca Privatstiftung

	2020	2019
Dividendenausschüttung	(172)	(343)

9.3.2.3. Transaktionen mit Ambo GmbH

	2020	2019
Erträge aus Performance Management	19	19
Forderung an Ambo GmbH zum 31. Dezember	–	34

9.3.2.4. Transaktionen mit KDAG

	2020	2019
Erträge Verwaltung	31	n/a
Forderung an KDAG GmbH zum 31. Dezember	–	n/a

9.3.2.5. Transaktionen mit Bocca kft.

	2020	2019
Mieterträge	3	n/a
Forderung an Bocca kft. zum 31. Dezember	4	n/a

9.3.2.6. Transaktionen mit Georg Folian

	2020	2019
Konsulentenhonorar	(3)	(3)
Bürotätigkeiten für Dkfm. Folian	18	17
	15	14
Forderungen an Dkfm. Folian zum 31. Dezember	11	10

Als Aktionär der Warimpex erhielt Herr Georg Folian Dividendenausschüttungen in Höhe von 3 Cent je Aktie (vgl. Punkt 7.9.1. unten).

9.3.2.7. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern

	2020	2019
Vorstandsbezüge 1. Jänner – 31. Dezember	1.118	3.772
Verbindlichkeiten an Vorstands- mitglieder zum 31. Dezember	1.586	2.775
<i>Die Vorstandsbezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Vorstandsmitglieder:</i>		
Dr. Franz Jurkowitsch	347	1.272
Dr. Daniel Folian	257	811
Dr. Alexander Jurkowitsch	257	873
Mag. Florian Petrowsky	257	815
	1.118	3.772

Die Vorstandsbezüge setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
Laufende Bezüge	1.118	997
Variable Bezüge (Bonus)	–	2.775
Kurzfristig fällige Leistungen	1.118	3.772

*Weiters wurden folgende Rückstellungen für zukünftige
Ansprüche der Vorstandsmitglieder verbucht:*

	2020	2019
Veränderung Rückstellung für Abfertigungen	79	43
Veränderung Pensionsrückstellung	237	179
	317	221

Die variable Vergütung (Bonus) für den Vorstand beträgt wie im Vorjahr 4,5 % des auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallenden Periodenergebnisses. Im Geschäftsjahr kam der Bonus aufgrund des negativen Geschäftserfolgs nicht zur Anwendung.

Für die betriebliche Altersvorsorge bestehen zum Bilanzstichtag für die Vorstandsmitglieder Dr. Daniel Folian, Dr. Alexander Jurkowitsch und Mag. Florian Petrowsky Pensionszusagen (Fixbetrag mit Wertsicherung). Die Gesellschaft hat hierfür Pensions-Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Der Pensionsanspruch entsteht mit Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters von 65 Jahren.

Der Anspruch auf die Firmenpension entsteht nicht, wenn das Dienstverhältnis aus den in § 27 Angestelltengesetz angeführten Gründen aufgelöst wird oder wenn das Vorstandsmitglied ohne wichtigen Grund aus dem Angestelltenvertrag austritt oder selbst kündigt. Hinsichtlich der Rückdeckungsversicherung entsteht in jedem Fall der Beendigung des Anstellungsvertrages vor der Vollendung des 65. Lebensjahres des Vorstandsmitgliedes der Anspruch auf die Auszahlung des Rückkaufwertes anstelle von Pensionszahlungen. Andere Beendigungsansprüche richten sich nach dem AngG. Als Aktionäre der Warimpex erhielten die Vorstandsmitglieder Dividendenausschüttungen in Höhe von 3 Cent je Aktie (vgl. Punkt 7.9.1. unten).

9.3.2.8. Transaktionen mit Aufsichtsratsmitgliedern

	2020	2019
Vergütung Aufsichtsrat	170	135
Verrechnungsstand Aufsichtsratsmitglieder zum 31. Dezember	–	–

Die Aufsichtsratsvergütung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder:

Dkfm. Günter Korp	62,0	43,0
Dr. Thomas Aistleitner	46,0	34,0
Harald Wengust	32,0	22,0
William de Gelsey	10,0	18,0
Hubert Staszewski	20,0	18,0
	170,0	135,0

Neben der angeführten nach Beschluss der Hauptversammlung in 2020 ausgezahlten Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2019 wurden entsprechend der Vergütungspolitik Rückstellungen für Sitzungsgelder für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von TEUR 165 gebildet (vgl. Punkt 6.3.2.).

Bei der Aufsichtsratsvergütung handelt es sich um kurzfristig fällige Leistungen.

Transaktionen mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates betreffen ausschließlich das Mutterunternehmen.

9.3.2.9. Transaktionen mit Joint Ventures

	2020	2019
Erträge aus Transaktionen mit Joint Ventures	861	621
Aufwand an Joint Ventures	(146)	(166)
Forderungen gegenüber Joint Ventures zum 31. Dezember	4.429	6.526
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures zum 31. Dezember	(5.190)	(4.878)

Die Erträge mit Joint Ventures betreffen im Wesentlichen Leistungsverrechnungen an und Zinserträge von Joint Ventures. Bei den Aufwendungen handelt es sich um Zinsaufwand. In den Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures ist eine langfristige Verbindlichkeit iZm der Dotierung eines Depotkontos für eine Mietgarantie enthalten.

Bezüglich eingegangener Haftungen und Garantien für Joint Ventures wird auf die Angaben unter Punkt 9.1.3. verwiesen.

9.4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag wurde die für das Entwicklungsprojekt Mogilska Phase III bereits im Geschäftsjahr erteilte Baugenehmigung rechtskräftig. Ebenso erhielt der Konzern die seit April 2021 rechtsgültige Baugenehmigung für die Immobilienentwicklung in Bialystok.

Wien, am 26. April 2021



Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Mag. Dr. Daniel Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender



Mag. Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Bestätigungsvermerk*

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der **Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien,**

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutendsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- Bewertung der als Sachanlagen bilanzierten Immobilien

Titel

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Risiko

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 251.337 sowie ein negatives Bewertungsergebnis von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 7.770.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden basierend auf Immobiliengutachten von externen Sachverständigen mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/ Kapitalisierungssatz und erzielbaren Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung in der Festlegung ausstehender Bau- /Entwicklungskosten und Developmentgewinne. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben.

Die entsprechenden Angaben zu den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben Punkt 3.4.2.1. sowie Punkt 7.1. im Konzernabschluss enthalten.

* Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Immobiliengutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Leerstandsrate), soweit vorhanden mittels Vergleich mit Marktdaten.
- Beurteilung der Angemessenheit der Anhangangaben

*Titel***Bewertung der als Sachanlagen bilanzierten Immobilien***Risiko*

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zeigt zum 31. Dezember 2020 Sachanlagen in Höhe von TEUR 33.877 sowie eine Wertminderung zu Sachanlagen in Höhe von TEUR 976. In den Sachanlagen sind im Wesentlichen zwei Hotelimmobilien enthalten.

Für Sachanlagen mit einer bestimmten Nutzungsdauer ist es erforderlich, an jedem Bilanzstichtag einzuschätzen, ob irgendein Anhaltspunkt vorliegt, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte oder ein Wertminderungsaufwand, der in früheren Perioden erfasst wurde, nicht länger besteht oder sich vermindert haben könnte. Wenn ein solcher Anhaltspunkt vorliegt, hat das Unternehmen den erzielbaren Betrag des Vermögenswertes zu schätzen.

Der erzielbare Betrag für die Hotelimmobilien wird anhand von Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen ermittelt und unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz und den erwarteten künftigen Cash Flows aus dem Hotelbetrieb. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Sachanlagen bilanzierten Immobilien haben.

Die entsprechenden Angaben betreffend der als Sachanlagen bilanzierten Immobilien sowie die damit verbundenen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben Punkt 3.4.1., 3.4.2.1. sowie Punkt 7.2. im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen, soweit vorhanden mittels Vergleich mit Marktdaten.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Den „Konsolidierten Corporate-Governance-Bericht“ haben wir vor dem Datum des Bestätigungsvermerks erhalten, die übrigen Teile des Geschäftsberichts und des Jahresfinanzberichts werden uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden dazu keine Art der Zusicherung geben.

In Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers erlangten

sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und

werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Konzernabschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum

unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 5. Oktober 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. November 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2007 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Konzernabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 26. April 2021

ERNST & YOUNG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

Mag. Alexander Wlasto eh **Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh**
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrats

Grundsätzliches

Der Aufsichtsrat der Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft wurde vom Vorstand sowohl durch mündliche und schriftliche Berichte als auch in regelmäßigen Sitzungen laufend und umfassend über bedeutsame Geschäftsfälle, den Gang der Geschäfte sowie die Geschäfts- und Finanzlage des Konzerns und seiner Beteiligungen, auch unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung, während des Geschäftsjahres 2020 unterrichtet und hat alle ihm durch das Gesetz, die Satzung und die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates übertragenen Aufgaben und Kontrollfunktionen ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens überwacht und sich von der Ordnungsmäßigkeit seiner Geschäftsführung überzeugt. Darüber hinaus ist der Vorsitzende des Aufsichtsrates regelmäßig mit dem Vorsitzenden des Vorstandes und seinem Stellvertreter in Kontakt getreten, um im Sinn einer aktiven Unterstützung gemeinsam vor allem die strategische Ausrichtung, die künftige Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens zu evaluieren, zu diskutieren und sich darüber auszutauschen. Eines der wesentlichen Themen in den Aufsichtsratssitzungen des Geschäftsjahres 2020 betraf insbesondere die wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das Unternehmen, seine kurz- und mittelfristige Entwicklung und die sich daraus ergebenden, strategischen Notwendigkeiten. Regelmäßiger und integraler Bestandteil der Aufsichtsratssitzungen waren zudem die Umsatz- und Ergebnisentwicklung, die Liquiditätsvorschau sowie die Finanzlage der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat sich sowohl zum Österreichischen Corporate Governance-Kodex (ÖCGK) als auch zum polnischen „Best Practice for GPW Listed Companies 2016“ (Best Practice) bekannt. Der Aufsichtsrat hat die darin festgelegten Kompetenzen und Verantwortungen im Sinne der Fortführung und Weiterentwicklung einer verantwortlichen und nachhaltigen Unternehmensführung wahrgenommen. Die Satzung der Gesellschaft und die Geschäftsordnungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates werden bei Bedarf an neue rechtliche Vorgaben angepasst. Abweichungen von einzelnen Corporate Governance-Regeln des ÖCGK oder des polnischen Best Practice stehen in Zusammenhang mit der Struktur des Unternehmens oder betreffen polnische Regeln, die aufgrund der primären Orientierung an den entsprechenden österreichischen Regelungen nicht eingehalten werden.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden insgesamt sechs Aufsichtsratssitzungen (teils als Präsenzveranstaltungen und wegen der einzuhaltenden gesetzlichen Restriktionen im Zusammenhang mit Covid-19 teils als Videokonferenzen) statt, bei denen die jeweils erforderlichen Beschlüsse gefasst wurden. Ein Mitglied des Aufsichtsrates erfüllte die Erfordernisse der Mindestanwesenheit von Aufsichtsratsmitgliedern aus schwerwiegenden gesundheitlichen Gründen nicht.

Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte drei ständige Ausschüsse bestellt, und zwar den Prüfungsausschuss, den Projektausschuss und den Personalausschuss. Ein eigener Strategieausschuss wurde nicht eingerichtet; die diesbezüglichen Agenden werden vom Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit wahrgenommen. Die Mitglieder der Ausschüsse werden jeweils für ihre betreffende Funktionsdauer als Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt. Jeder Ausschuss wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter. Im Bedarfsfall kann ein Ad-hoc-Ausschuss gebildet werden. Die in den Ausschüssen gefassten Beschlüsse wurden bei nachfolgenden Aufsichtsratssitzungen nochmals erläutert und ausführlich besprochen.

Prüfungsausschuss

Der Aufsichtsrat hat gemäß dem Gesetz und der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates einen ständigen Ausschuss zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses (Kenntnisnahme des Konzernabschlusses), des Vorschlags für die Gewinnverteilung und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns bestellt (Prüfungsausschuss). Der Prüfungsausschuss hat, neben den anderen Aufgaben, für die er gemäß aktienrechtlichen Bestimmungen zuständig ist, unter Beiziehung des für die Abschlussprüfung auftragsverantwortlichen Wirtschaftsprüfers auch den Konzernabschluss geprüft und einen Vorschlag für die Auswahl des Abschlussprüfers erstattet und darüber dem Aufsichtsrat berichtet. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Dkfm. Günter Korp, leitet den Prüfungsausschuss und ist jene Person, die über besondere Kenntnisse und praktische Erfahrung im Finanz- und Rechnungswesen und in der Berichterstattung verfügt (Finanzexperte). Dem Prüfungsausschuss gehören darüber hinaus noch zwei Aufsichtsratsmitglieder an, die gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates unabhängig sind.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden zwei Prüfungsausschusssitzungen statt.

Projektausschuss

Der Aufsichtsrat hat gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates einen ständigen Ausschuss bestellt, der für die Überprüfung und Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften im Sinne des § 95 Abs 5 AktG und der Geschäftsordnung des Vorstandes, sofern die Gesamttransaktionskosten EUR 50.000.000,00 (Euro fünfzig Millionen) nicht übersteigen, zuständig ist (Projektausschuss). Wenn die Gesamttransaktionskosten des beabsichtigten Geschäfts die zuvor genannte Betragsgrenze übersteigen, obliegt die Prüfung und die Erteilung der Zustimmung zu solchen Geschäften dem gesamten Aufsichtsrat. Der Projektausschuss wird vom Aufsichtsratsmitglied Harald Wengust geleitet und es gehören diesem darüber hinaus noch zwei Aufsichtsratsmitglieder an, die gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates unabhängig sind.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde im Projektausschuss vier Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst, und zwar jeweils zwei in Zusammenhang mit der Refinanzierung des Bürogebäudes Zeppelin bzw. der Finanzierung des Hotels Crowne Plaza in der AIRPORTCITY St. Petersburg.

Personalausschuss

Der Aufsichtsrat hat gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates einen ständigen Ausschuss bestellt, der für Personalangelegenheiten zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand zuständig ist (Vergütung, Unterbreitung von Vorschlägen zur Besetzung freiwerdender Mandate im Vorstand und Nachfolgeplanung). Der Personalausschuss wird vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Dkfm. Günter Korp, geleitet, und es gehören diesem darüber hinaus noch zwei Aufsichtsratsmitglieder an, die gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates unabhängig sind.

Im Berichtsjahr 2020 fand eine Personalausschusssitzung statt, und zwar betreffend die Wiederbestellung des Vorstandsmitglieds Mag. Florian Petrowsky.

Jahres- und Konzernabschluss 2020

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2020 wurden von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. geprüft. Diese Prüfung hat nach ihrem abschließenden Ergebnis zu keinen Beanstandungen Anlass gegeben. Den gesetzlichen Vorschriften wurde voll entsprochen, sodass uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt wurden.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht, der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht sowie der Corporate Governance-Bericht und der konsolidierte nichtfinanzielle Bericht wurden vom Prüfungsausschuss nach einem umfassenden mündlichen Bericht der Wirtschaftsprüfer ausführlich behandelt und dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 26. April 2021 zur Genehmigung vorgeschlagen. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss samt Lagebericht, den Konzernabschluss samt Konzernlagebericht und den Corporate Governance-Bericht sowie den nichtfinanziellen Bericht geprüft und den Jahresabschluss gebilligt und damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss hat dem Aufsichtsrat ferner berichtet, dass er die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das am 31.12.2021 endende Geschäftsjahr vorschlägt.

Unser Kollege Baron William Henry Marie de Gelsey, seit 2007 Mitglied des Warimpex- Aufsichtsrats, ist am 26. Februar 2021 im 100. Lebensjahr verstorben. Der Aufsichtsrat trauert um William de Gelsey und gedenkt dankbar seiner wertvollen und hochqualifizierten Arbeit für das Unternehmen sowie der ausgesprochen guten persönlichen Zusammenarbeit.

Seine Nachfolge im Aufsichtsrat der Warimpex wird im Rahmen der nächsten Hauptversammlung zu beschließen sein.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Führungskräften sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Warimpex-Gruppe für das im Berichtsjahr unter besonders erschwerten Bedingungen aufgrund der Pandemie erbrachte Engagement. Der Aufsichtsrat sieht das Unternehmen mit seinem erfahrenen Vorstand und dem bewährten Team für die durch die Covid-19-Pandemie verursachten weiterhin andauernden und in ihren mittelfristigen, wirtschaftlich derzeit noch immer nicht endgültig abschätzbaren Auswirkungen als gut gerüstet und wünscht dem Unternehmen weiterhin viel Erfolg.

Wien, im April 2021

Dkfm. Günter Korp
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Erklärung des Vorstandes

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Ge-

schäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 26. April 2021



Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

Zuständigkeit umfasst:
Strategie und
Unternehmenskommunikation



Daniel Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Zuständigkeit umfasst:
Finanz- und Rechnungswesen,
Finanzmanagement und Investor Relations



Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

Zuständigkeit umfasst:
Planung, Bau, Informations-
management und IT



Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Zuständigkeit umfasst:
Transaktionsmanagement,
Organisation, Personal und Recht

Fjahresabschluss und Lagebericht

DER WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

- 130 Bilanz
- 132 Gewinn- und Verlustrechnung
- 133 Anhang
- 140 Erklärung des Vorstandes
- 144 Lagebericht
- 153 Bestätigungsvermerk

- 159 Unternehmenskalender
- 159 Impressum

AirportCity
St. Petersburg, RU

PASSIVA			
	EUR 31.12.20	EUR 31.12.20	TEUR 31.12.19
A. Eigenkapital			
I. Grundkapital	54.000.000,00		54.000
abzüglich Nennbetrag eigener Aktien	-1.939.280,00		-1.534
ausgegebenes Grundkapital		52.060.720,00	52.466
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		-	5.010
III. Rücklage für eigene Aktien			
1. Gebundene Rücklage		1.939.280,00	1.534
IV. Bilanzverlust (Vorjahr Gewinn)		-7.518.440,23	27.313
(davon Gewinnvortrag EUR 25.748.646,23, Vorjahr Gewinnvortrag TEUR 7.556)			
		46.481.559,77	86.323
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Abfertigungen		2.189.661,00	2.757
2. Rückstellungen für Pensionen		2.362.849,00	1.822
3. Sonstige Rückstellungen		2.675.166,00	754
		7.227.676,00	5.333
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen		9.076.458,00	14.802
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 1.876.458,00, Vorjahr TEUR 5.802)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 7.200.000,00, Vorjahr TEUR 9.000)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		17.628.965,84	2.725
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 8.498.936,55, Vorjahr TEUR 2.725)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 9.130.029,29, Vorjahr TEUR 0)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		24.285,47	311
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 24.285,47, Vorjahr TEUR 311)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		9.533.098,07	9.296
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 6.247.341,95, Vorjahr TEUR 5.988)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 3.285.756,12, Vorjahr TEUR 3.308)			
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		4.488.652,13	4.518
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 461.176,36, Vorjahr TEUR 449)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 4.027.475,77, Vorjahr TEUR 4.069)			
6. Sonstige Verbindlichkeiten		2.385.168,49	3.969
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 2.385.168,49, Vorjahr TEUR 3.969)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
(davon aus Steuern EUR 204.686,03, Vorjahr TEUR 51)			
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 56.472,26, Vorjahr TEUR 54)			
		43.136.628,00	35.621
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 19.493.366,82, Vorjahr TEUR 19.244)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 23.643.261,18, Vorjahr TEUR 16.377)			
Summe Passiva		96.845.863,77	127.277

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VON 1. JÄNNER 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			1.199.579,73	1.803,08
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) aus der Ausflösung von Rückstellungen		589.058,00		–
b) übrige		100,10	589.158,10	343,76
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Aufwand für bezogene Leistungen			-91.267,35	-149,36
4. Personalaufwand				
a) Löhne		-53.091,63		-49,75
b) Gehälter		-3.206.730,61		-5.797,09
c) Soziale Aufwendungen				
aa) Aufwendungen für Altersversorgung	-515.496,14			-660,08
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen				
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-41.572,98			-919,71
	-573.596,70			-452,60
		-1.130.665,82		-2.032,39
abzüglich erhaltener COVID-19-Kurzarbeitshilfe		124.746,37		–
			-4.265.741,69	-7.879,24
5. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-33.036,94	-37,29
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) übrige			-3.543.724,62	-2.837,09
7. Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z 1 – 6)			-6.145.032,77	-8.756,14
8. Erträge aus Beteiligungen			5.584,30	98,34
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.771,84, Vorjahr TEUR 48				
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			3.690.993,63	4.058,22
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.690.993,63, Vorjahr TEUR 3.930				
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			476.840,16	619,17
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 312.292,35, Vorjahr TEUR 455				
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens			467.380,35	31.500,54
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 430.236,31, Vorjahr TEUR 8.184				
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens			-34.671.583,31	-2.367,76
davon aus Abschreibungen EUR -32.973.638,63, Vorjahr TEUR -2.184				
davon aus verbundenen Unternehmen EUR -28.123.890, Vorjahr TEUR -1.627				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-1.195.612,51	-1.368,87
davon betreffend verbundene Unternehmen EUR -324.553,04, Vorjahr TEUR -377				
14. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z 8 – 13)			-31.226.397,38	32.539,65
15. Ergebnis vor Steuern			-37.371.430,15	23.783,51
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-251.464,60	-1.025,99
17. Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag (Jahresüberschuss)			-37.622.894,75	22.757,52
18. Auflösung-/Zuweisung- zu Gewinnrücklagen			5.009.728,54	-1.137,88
19. Zuweisung zu Rücklage für eigene Aktien			-653.920,25	-1.862,73
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			25.748.646,23	7.556,05
21. Bilanzverlust			-7.518.440,23	27.312,97

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

DER WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

1. Allgemeine Angaben

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG mit Sitz in Wien ist ein Mutterunternehmen, das einen Konzernabschluss erstellt. Dieser Konzernabschluss liegt am Sitz der Gesellschaft auf und ist auf der Homepage des Konzerns abrufbar.

1.1. Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der aktuellen Fassung unter Berücksichtigung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Der Jahresabschluss berücksichtigt sämtliche Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungen und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge.

Bei der Summierung von Beträgen können durch die Verwendung automatisierter Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

1.2. Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Das Geschäftsjahr 2020 stand unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie. Es kam ab März 2020 in nahezu allen betroffenen Ländern in unterschiedlichem Ausmaß zu Lockdowns mit Ausgangs- und Reisebeschränkungen sowie dem teilweisen Schließen von Geschäften und anderen Einrichtungen wie Hotels, Sportstätten und Kulturbetrieben. Nach einer vorübergehenden Erholung im Sommer kam es im Herbst 2020 zu einer weiteren Erkrankungswelle sowie neuerlichen erheblichen Einschränkungen des wirtschaftlichen und sozialen Lebens. Die Pandemie hat weltweit zu historischen Wirtschaftseinbrüchen im Jahr 2020 geführt.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Jahresabschluss der Gesellschaft betreffen überwiegend die Bewertung des Finanzanlagevermögens, wobei es hier in der Bewertung von Beteiligungsgesellschaften, welche in der Vermietung von Büroimmobilien tätig sind, nur geringe Auswirkungen gab. Die Zahlungsmoral der Büromieter war unverändert hoch; Anpassungen von Mietverträgen bzw. Mietrückständen oder -ausfällen waren im Geschäftsjahr nur vereinzelt zu verzeichnen.

Die Bewertung von Beteiligungsgesellschaften, welche Hotels besitzen und/oder betreiben, waren durch die Covid-19-Pandemie stärker betroffen. So wurde ein Hotel in Darmstadt im März 2020 geschlossen und es wurde die ursprünglich bei laufendem Betrieb geplante Renovierung vorgezogen. Die Wiedereröffnung ist nun nach einem abermaligen Lockdown zu Beginn 2021 für September 2021 geplant. Das Hotel Crowne Plaza in St. Petersburg war und ist bei geringer Auslastung und niedrigen Umsätzen durchgehend geöffnet. Das Hotel Intercontinental in Warschau, welches in einem 50%-Joint Venture betrieben wird, war von März bis Anfang Juni 2020 sowie von Mitte Dezember 2020 bis Mitte Februar 2021 geschlossen und musste entsprechende Umsatzeinbrüche hinnehmen. Der Development-Bereich sowie die Finanzierungstätigkeiten im Konzern waren durch Covid-19 vergleichsweise wenig beeinflusst.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr staatliche Corona-Hilfen in Form von Kurzarbeit in Anspruch genommen. Damit in Zusammenhang wurde der Gesellschaft ein Betrag von Euro 124.746,37 erstattet.

Auch wenn die nicht zahlungswirksamen Wertminderungen von Beteiligungsgesellschaften im Jahr 2020 einen Verlust mit sich gebracht haben, ist die Gesellschaft mit einer Eigenkapitalquote von 48% und einer Planungsrechnung, welche ausreichend Liquidität zeigt, für die Zukunft gut aufgestellt. Insofern hat die Corona-Krise keinen Einfluss auf den Fortbestand der Gesellschaft.

1.3. Umrechnung von Fremdwährungen

Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs bzw. mit dem niedrigeren Devisengeldkurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten sind mit Anschaffungskursen bzw. mit dem höheren Devisenbriefkurs am Bilanzstichtag bewertet.

1.4. Haftungsverhältnisse

	31.12.2020	31.12.2019
	116.997.376,64	90.844.514,03
<small>(davon an verbundene Unternehmen Euro 106.750.202; Vorjahr TEUR 80.683)</small>		

1.5. Sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen

Derivative Finanzinstrumente:

Zum Berichtsstichtag (wie auch im Vorjahr) waren keine derivativen Finanzinstrumente offen.

Sonstige vertragliche Verpflichtungen

Für Beteiligungsgesellschaften, welche nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften ein negatives Eigenkapital aufweisen, kann es vor Feststellung der jeweiligen lokalen Einzelabschlüsse erforderlich sein, seitens der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG Patronatserklärungen abzugeben. Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung wurden für zwei Beteiligungsgesellschaften, die Memos GmbH und die Boyauville Betriebs GmbH, Patronatserklärungen für jeweils ein Jahr gegeben.

2. Erläuterungen zur Bilanz

2.1. Anlagevermögen

2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

	31.12.2020	31.12.2019
	12.347,42	19.214,46

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bilanziert und betreffen Datenverarbeitungsprogramme, welche über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben werden. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn voraussichtlich dauernde Wertminderungen eintreten.

2.1.2. Sachanlagen

	31.12.2020	31.12.2019
	65.636,73	67.107,64

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich der planmäßigen Abschreibung bilanziert. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear. Je nachdem, ob die Inbetriebnahme einer Anlage in der ersten oder zweiten Jahreshälfte erfolgt, wird eine ganzjährige bzw. halbjährige Abschreibung vorgenommen. Die Nutzungsdauer beträgt 10 Jahre für Mobiliar und Einbauten in fremde Gebäude und 4 bzw. 5 Jahre für die übrige Betriebsausstattung. Geringwertige Vermögensgegenstände werden im Jahr der Anschaffung gemäß § 226 Abs 3 UGB als Zu- und Abgang im Anlagenspiegel ausgewiesen.

Die Verpflichtungen aus nicht in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen betragen für das folgende Geschäftsjahr Euro 100.331,91 (Vorjahr TEUR 202); für die folgenden fünf Jahre Euro 746.862,70 (Vorjahr TEUR 364). Die Mietverpflichtung für das Büro wurde am 01.08.2020 bis 31.05.2027 verlängert.

2.1.3. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden grundsätzlich mit den Anschaffungskosten bilanziert. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung wird eine außerplanmäßige Abschreibung auf den beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Zuschreibungen erfolgen, wenn sich herausstellt, dass die Gründe für eine Abschreibung nicht mehr bestehen, bis zur Höhe der Anschaffungskosten. Die Bewertung der Beteiligungen und Anteile an verbundenen Immobiliengesellschaften sowie Ausleihungen an diese basiert im Wesentlichen auf externen Immobiliengutachten.

2.1.3.1. Anteile an verbundenen Unternehmen

	31.12.2020	31.12.2019
	23.238.093,50	18.838.754,04

	Sitz der Gesellschaft	Höhe des Anteils am Eigenkapital	letzter Abschlussstichtag	Eigenkapital in EUR ¹	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in EURO ¹
Verbundenes Unternehmen					
Warimpex Leasing AG	A-Wien	100 %	31.12.20	9.122,39	-128.560,85
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wien	100 %	31.12.20	3.354.013,12	232.271,11
Grassi H1 Hotelbeteiligungsgesellschaft m.b.H.	A-Wien	100 %	31.12.20	6.851.762,54	-618.263,93
Boyauville Betriebs GmbH	D-Darmstadt	100 %	31.12.20	-4.399.307,95	-2.178.541,32
Boyauville Invest GmbH	D-München	100 %	31.12.20	-1.589.557,50	-474.820,98
Memos GmbH	D-Darmstadt	100 %	31.12.20	-9.714,58	-326.899,85
Becsinvestor kft.	HU-Budapest	100 %	31.12.20	535.564,42	15.145,42
Elsbet kft.	HU-Budapest	100 %	31.12.20	1.481.397,21	417.703,39
Hamza Office kft.	HU-Budapest	100 %	31.12.20	54.018,71	-13.018,91
Warimpex Property HU 2 kft.	HU-Budapest	100 %	31.12.20	-558,98	-5.200,56
Revital rt.	HU-Budapest	100 %	31.12.20	77.728,59	21.863,96
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luxembourg	100 %	31.12.20	423.072,36	-8.509,61
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	31.12.20	677.920,53	129.229,97
Kopernik Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.20	-6.065.260,94	-989.931,53
Memos Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.20	-238.077,15	-237.116,02
Multidevelopment Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.20	-2.409.170,49	-131.658,25
Mogilska Office Development 3 Sp. z o.o. (vormals Erty Sp. z o.o.)	PL-Krakau	100 %	31.12.20	-257.016,83	-266.255,98
Mogilska Office Development 4 Sp. z o.o. (vormals Duose Sp. z o.o.)	PL-Krakau	100 %	31.12.20	-19.435,51	-18.020,50
Mogilska Office Development Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.20	767.223,14	-58.712,39
Hotel Rondo Krakow Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.20	9.958.384,81	428.042,45
Stelio Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.20	282,14	-801,33
WX Office Development Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.20	-149.990,06	-91.949,56
WX Office Development 2 Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.20	-10.665.016,79	-7.531.151,56
WX Office Innovation Sp. z o.o.	PL-Krakau	3 %	31.12.20	-6.198.777,23	-5.215.060,29
Warimpex Polska Sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	31.12.20	-713.841,77	-208.112,67
AO Avielen A.G.	RU-St. Petersburg	100 %	31.12.20	-21.392.294,94	-20.826.195,65
AO Avielen Parking	RU-St. Petersburg	100 %	31.12.20	1.692.833,09	893.001,39
AO Atmosfera	RU-St. Petersburg	100 %	31.12.20	5.340.451,84	-111.315,66
OOO Fomalhaut	RU-St. Petersburg	100 %	31.12.20	-55.510,88	-26.125,47
Warimpex D.O.O.	HR-Zagreb	100 %	31.12.20	n/a	n/a

¹ Das Eigenkapital bzw. das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres entspricht den Werten des nach den lokalen Rechnungslegungsvorschriften erstellten Einzelabschlusses in Landeswährung, wobei das Eigenkapital und das Jahresergebnis zu Bilanzstichtagskursen umgerechnet wurden.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 542.105 (Vorjahr TEUR 298), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 430.236 (Vorjahr TEUR 294) vorgenommen.

2.1.3.2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen

	31.12.2020	31.12.2019
	65.878.199,04	94.686.257,73

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 27.559.098,59 (Vorjahr TEUR 1.304), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 0,00 (Vorjahr TEUR 1.627) vorgenommen.

Im Berichtsjahr wurden Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen in Höhe von Euro 13.460.836,73 ausgereicht. Diese Ausleihungen betreffen im Wesentlichen Bauprojekte und Mieterausbauten in Polen und Deutschland.

Die Abgänge von Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstigen Ausleihungen in Höhe von Euro 18.736.262,92 betreffen im Wesentlichen rückgeführte Gesellschaftsmittel.

2.1.3.3. Beteiligungen

	31.12.2020	31.12.2019
	2.015.319,03	6.877.253,13

	Sitz der Gesellschaft	Höhe des Anteils am Eigenkapital	letzter Abschlussstichtag	Eigenkapital in EUR ¹	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in EURO ¹
Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis:					
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	D-Berlin	50 %	31.12.20	583.877,59	4.976,86
Lanzarota Investments Sp. z o.o.	PL-Warschau	50 %	31.12.20	-1.513,40	-30.361,57
Sienna Hotel Sp. z o.o.	PL-Warschau	50 %	31.12.20	8.103.978,67	-6.674.929,32

¹ Das Eigenkapital bzw. das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres entspricht den Werten des nach den lokalen Rechnungslegungsvorschriften erstellten Einzelabschlusses in Landeswährung, wobei das Eigenkapital und das Jahresergebnis zu Bilanzstichtagskursen umgerechnet wurden.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 4.872.434,95 (Vorjahr TEUR 582), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 2.488,43 (Vorjahr TEUR 239) vorgenommen.

2.1.3.4. Wertrechte des Anlagevermögens

	31.12.2020	31.12.2019
	997.217,53	819.653,73

Unter dieser Position wird das Deckungskapital inkl. Gewinnanteil für die zur Deckung von Pensionszusagen abgeschlossenen Rückdeckungsversicherungen ausgewiesen.

2.2. Umlaufvermögen

2.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2020	31.12.2019
	1.155.932,91	3.084.892,65

Forderungen werden zum Nennwert bilanziert. Bei der Bewertung der Forderungen wurden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen wurden nicht durchgeführt. Forderungen iHv Euro 600.153,31 haben eine längere Laufzeit als bis zu einem Jahr (Vorjahr TEUR 594). Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen wie im Vorjahr zur Gänze Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

In den ausgewiesenen sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von Euro 700.179,- (Vorjahr TEUR 1.213) enthalten, welche erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.3. Aktive latente Steuern

Bei Bestehen von zeitlichen Differenzen zwischen unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten wird eine aktive Steuerabgrenzung oder im Falle einer passiven Latenz eine Rückstellung gebildet. Für aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen besteht ein Ansatzwahlrecht, welches nicht ausgeübt wurde. Die Bildung der latenten Steuern erfolgt nach dem bilanzorientierten Konzept, wobei aktive und passive Steuerlatenzen, soweit zulässig, saldiert werden. Der Steuersatz zur Berechnung der Latenzen beträgt 25 %.

Aktive latente Steuerabgrenzungen in Höhe von Euro 4.446.520,54 (Vorjahr TEUR 5.713) wurden nicht angesetzt, da diese nicht in absehbarer Zeit zu einem steuerlichen Vorteil führen werden.

2.4. Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 54.000.000 (Vorjahr 54.000.000) nennbetragslose Stückaktien zerlegt.

Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft 1.939.280 Stück (Vorjahr 1.534.257 Stück) eigene Aktien, welche zu einem Durchschnittskurs von EUR 1,54/Aktie (Vorjahr Euro 1,52/Aktie) erworben wurden. Gem. § 229 (1a) UGB wird der Nennbetrag der eigenen Aktien offen vom Grundkapital abgezogen, in gleicher Höhe wurde eine gebundene Rücklage eingestellt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 weist für das Geschäftsjahr einen Jahresverlust in Höhe von Euro 37.622.894,75 aus. Zuzüglich Gewinnvortrag und abzüglich Zuweisung zu Rücklage für eigene Aktien und abzüglich Auflösung von Gewinnrücklagen beträgt der Bilanzverlust zum 31.12.2020 Euro 7.518.440,23. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

2.5. Rückstellungen

2.5.1. Rückstellungen für Abfertigungen

	31.12.2020	31.12.2019
	2.189.661,00	2.756.893,00

2.5.2. Rückstellungen für Pensionen

	31.12.2020	31.12.2019
	2.362.849,00	1.822.334,00

Die Ermittlung der Rückstellungsbeträge erfolgt nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode). Der berücksichtigte Gehaltstrend wurde mit 2,75% (Vorjahr: 2,75%) für die Abfertigungsansprüche und Jubiläumsgeldansprüche angenommen. Die jährliche Erhöhung der Pensionsansprüche beträgt wie im Vorjahr 2 % – 2,125 %. Den Berechnungen liegt ein Diskontierungszinssatz von 0,5 % (Vorjahr: 0,9 %) zugrunde. Fluktuationsabschläge wurden nicht berücksichtigt. Als Rechnungsgrundlage dienen die aktuellen Tabellen AVÖ 2018-P für Angestellte. Die durchschnittlichen Laufzeiten der Verpflichtungen betragen für die Pensionsverpflichtung 32,8 Jahre (Vorjahr: 33,4 Jahre) und für die Abfertigungen 10,7 Jahre (Vorjahr: 10,8 Jahre).

2.5.3. Sonstige Rückstellungen

	31.12.2020	31.12.2019
	2.675.166,00	754.200,00

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, und setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

	Stand 01.01.20	Dotierung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.20
Rückstellungen für					
a) Rechts- und Beratungskosten	58.000,00	77.230,00	-58.000,00	-	77.230,00
b) Jubiläumsgelder und Urlaube	364.060,00	135.276,00	-32.400,00	-	466.936,00
c) Aufsichtsratsstämien	-	165.000,00	-	-	165.000,00
d) Garantien	282.140,00	1.683.860,00	-	-	1.966.000,00
e) Sonstige	50.000,00	-	-50.000,00	-	-
	754.200,00	2.061.366,00	-140.400,00	-	2.675.166,00

Die Rückstellungen für Garantien betreffen verschiedene vertraglich vereinbarte Haftungen. Die Rückstellungsdotierung im Geschäftsjahr erfolgte vorwiegend für Haftungen im Hotelbereich aufgrund der Covid-19-Pandemie.

2.6. Verbindlichkeiten**2.5.1. Rückstellungen für Abfertigungen**

	31.12.2020	31.12.2019
	43.136.628,00	35.621.361,66

Verbindlichkeiten wurden grundsätzlich zu ihren Rückzahlungswerten bilanziert.

In den Verbindlichkeiten sind folgende Wandelanleihen und Anleihen enthalten:

	31.12.2020	31.12.2019
Anleihe 05/2017 – 05/2020	-	5.726.027,00
Anleihe 09/2018 – 09/2025	9.076.458,00	9.076.458,00
	9.076.458,00	14.802.485,00
davon kurzfristig	1.876.458,00	5.802.485,00

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren aus gewährten Barvorlagen (sonstige Verbindlichkeiten).

Wie im Vorjahr bestehen keine Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von Euro 1.929.542,50 (Vorjahr TEUR 3.462) enthalten, welche erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden. Davon entfallen Euro 1.585.698,46 (Vorjahr TEUR 2.775) auf nahestehende Personen aus gestundeten Vorstandsboni.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Umsätze aus Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen und an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen zur Gänze die Position Abfertigungsrückstellungen und stehen im Zusammenhang mit dem Abfertigungsanspruch auf Vorstandsboni.

Personalaufwand

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Abfertigungsaufwendungen in Höhe von Euro 0,00 (Vorjahr TEUR 895) sowie Euro 41.572,98 (Vorjahr TEUR 25) an Beiträgen an die Mitarbeitervorsorgekassen enthalten. Der passivierte Zinsaufwand in Höhe von Euro 39.471,00 (Vorjahr TEUR 50) ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

Die Verminderung der Abfertigungsrückstellung ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von Euro 589.058,00 (Vorjahr TEUR 0) enthalten.

Die Aufwendungen für Altersvorsorge betragen Euro 515.496,14 (Vorjahr TEUR 660) und beinhalten Prämien für die Rückdeckungsversicherung und die Dotierung für Pensionsrückstellung. Sie betreffen wie im Vorjahr zur Gänze Pensionszusagen für drei Vorstandsmitglieder.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position betrifft im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, Aufwand für Messen und Veranstaltungen, Aufwand iZm Börsenotierung, Administrationsaufwand und Reisekosten.

Im Geschäftsjahr sind für den Abschlussprüfer, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von Euro 136.800,- (Vorjahr TEUR 116) und Aufwendungen für sonstige Leistungen in Höhe von Euro 1.035,- (Vorjahr: keine) angefallen.

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens

Im Berichtsjahr fanden keine Beteiligungsverkäufe statt. Allerdings kam es zu einer nachträglichen Kaufpreisanpassung zu aus im Vorjahr getätigten Verkäufen (Ertrag Vorjahr TEUR 29.340) iHv EUR 34.656.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Mit Gruppen- und Steuerausgleichsvertrag vom 18. Dezember 2017 wurde ab 1.1.2017 eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG zwischen der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG als Gruppenträger und der GRASSI Hotelbeteiligungs- und Errichtungs Gesellschaft m.b.H. (Gruppenmitglied 1) und der GRASSI H1 Hotelbeteiligungsgesellschaft m.b.H. (Gruppenmitglied 2) gebildet. Aus dieser Steuergruppe wurde die an die Gruppenmitglieder verrechnete Steuerumlage 2017-2019 aufgerollt und mit Vorgruppenverlusten verrechnet. Der Aufwand hieraus beträgt Euro 99.757,89 (Vorjahr Steuergruppenumlage TEUR 30).

4. Sonstige Angaben

4.1. Personalstand

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2020 durchschnittlich wie im Vorjahr 1 Arbeiter und 23 Angestellte. Aufgrund der Covid-19-Pandemie waren im Berichtsjahr 6 Mitarbeiter in Kurzarbeit. Hierfür hat die Gesellschaft EUR 124.746,37 an staatlichen Hilfen erhalten.

4.2. Angaben zu Aktien

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 54 Mio (Vorjahr 54 Mio) nennbetragslose Stückaktien zerlegt.

Im Berichtsjahr wurden im Zuge eines im Vorjahr beschlossenen Aktienrückkaufprogrammes 405.023 Stück Aktien zu einem Durchschnittskurs von EUR 1,61 erworben. Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft 1.939.280 (Vorjahr 1.534.257) Stück eigene Aktien, welche zu einem Durchschnittskurs von Euro 1,54 je Aktie (Vorjahr: Euro 1,52) erworben wurden. Die zum 31. Dezember 2020 gehaltenen eigenen Aktien entsprechen 3,59 % des Grundkapitals (Vorjahr: 2,84 %).

Darüber hinaus liegen keine berichtspflichtigen Sachverhalte gemäß § 243a UGB vor.

4.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es liegen keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor, welche wesentliche Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

4.4. Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch, Wien
 Dr. Alexander Jurkowitsch, Wien
 Mag. Florian Petrowsky
 Dr. Daniel Folian, Wien

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Dkfm. Günter Korp, Vorsitzender des Aufsichtsrates
 Dr. Thomas Aistleitner, stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates
 Harald Wengust, Mitglied des Aufsichtsrates
 William de Gelsey, Mitglied des Aufsichtsrates
 Hubert Staszewski, Mitglied des Aufsichtsrates

Prokura war im Geschäftsjahr an folgende Personen erteilt:

DI Christoph Salzer
 Lukasz Adamczak
 Angelika Gaudmann

An die Mitglieder des Aufsichtsrates wurde nach Beschluss der Hauptversammlung eine Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von insgesamt Euro 170.000 (Vorjahr TEUR 135) ausgezahlt. Weiters wurden entsprechend der Vergütungspolitik Rückstellungen für Sitzungsgelder für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von Euro 165.000 gebildet.

Die Bezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen Euro 1.118.137,76 (Vorjahr TEUR 3.772), davon variabler Vorstandsbonus Euro 0,00 (Vorjahr TEUR 2.775).

Die Rückstellungen für Abfertigungen und Pensionen für Vorstandsmitglieder betragen Euro 3.854.192,00 (Vorjahr TEUR 3.933). Hinsichtlich der Pensionszusagen besteht eine Rückdeckungsversicherung. Die Prämienzahlungen betragen im Berichtsjahr Euro 168.945,94 (Vorjahr TEUR 168). Der Stand der Rückdeckungsversicherung hat sich im Berichtsjahr um Euro 177.563,80 (Vorjahr TEUR 127) erhöht.

4.5. Erklärung der gesetzlichen Vertreter über den Bilanzzeit (§ 124 BörseG)

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Der Vorstand:



Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Mag. Dr. Daniel Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

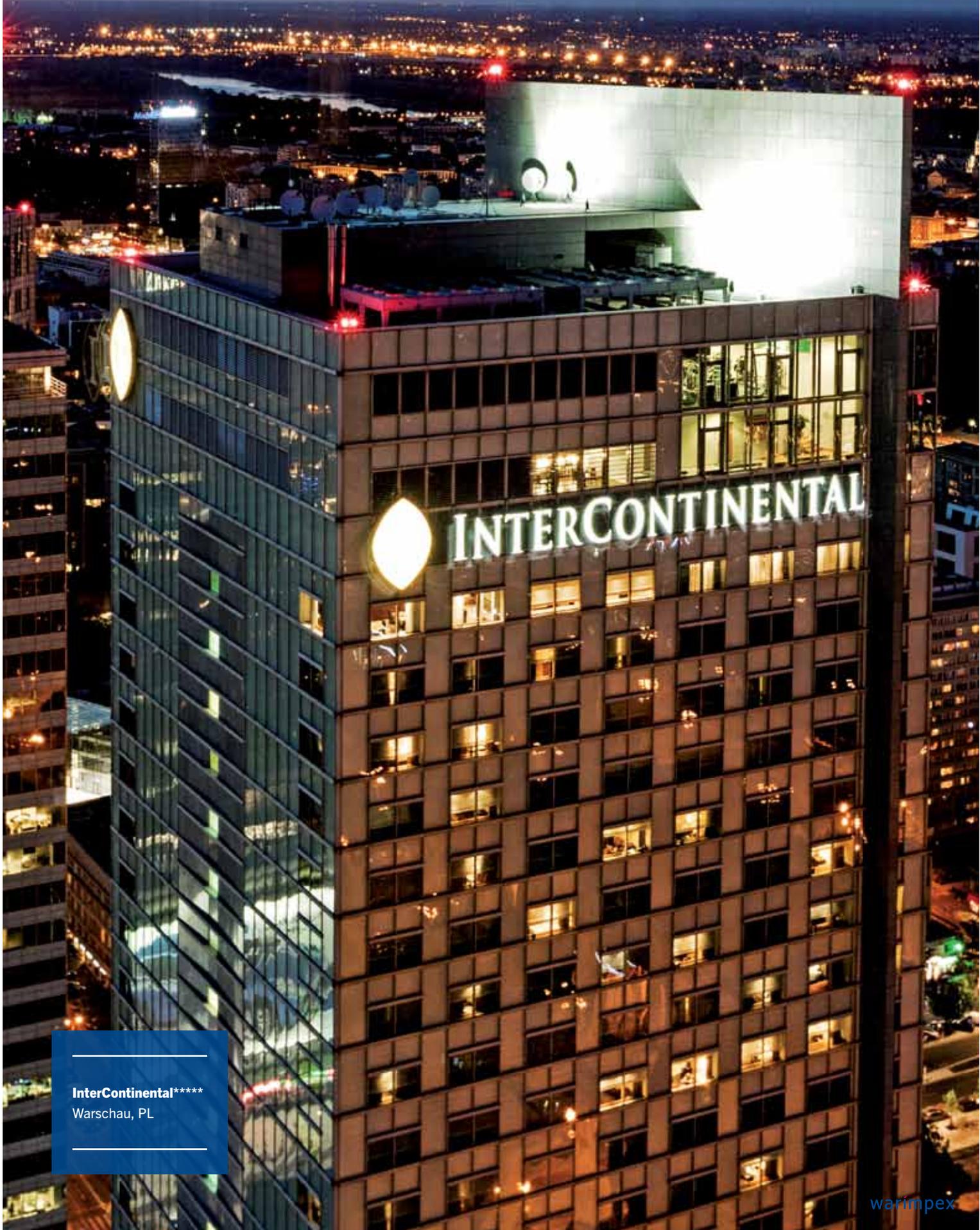


Mag. Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Wien, am 26. April 2021



InterContinental*****
Warschau, PL

Anlagenpiegel

ZUM 31.12.2020

	Anschaffungskosten					Stand 31.12.20
	Stand 01.01.20	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Datenverarbeitungsprogramme	52.298,89	–	–	–		52.298,89
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	52.298,89	–	–	–		52.298,89
II. Sachanlagen						
1. Investitionen in gemieteten Räumen	166.389,58	–	–	–		166.389,58
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	434.943,53	44.237,47	-24.984,86	–		454.196,14
3. Geringwertige Vermögensgegenstände	–	1.446,38	-1.446,38	–		–
Summe Sachanlagen	601.333,11	45.683,85	-26.431,24	–		620.585,72
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	83.930.781,72	8.808.173,28	-1.409.283,64	18.598.000,00		109.927.671,36
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	119.179.031,88	13.460.836,73	-18.736.262,92	-18.598.000,00		95.305.605,69
3. Beteiligungen	23.856.916,89	8.012,42	–	–		23.864.929,31
4. Wertrechte des Anlagevermögen	819.653,73	177.563,80	–	–		997.217,53
5. Sonstige Ausleihungen	8.122.203,82	–	–	–		8.122.203,82
Summe Finanzanlagen	235.908.588,04	22.454.586,23	-20.145.546,56	–		238.217.627,71
	236.562.220,04	22.500.270,08	-20.171.977,80	–		238.890.512,32

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte		
Stand 01.01.20	Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.20	31.12.20	01.01.20	
-33.084,43	-6.867,04	-	-	-	-39.951,47	12.347,42	19.214,46	
-33.084,43	-6.867,04	-	-	-	-39.951,47	12.347,42	19.214,46	
-166.389,58	-	-	-	-	-166.389,58	-	-	
-367.835,89	-24.723,52	-	4.000,00	-	-388.559,41	65.636,73	67.107,64	
-	1.446,38	-	1.446,38	-	-	-	-	
-534.225,47	-26.169,90	-	5.446,38	-	-554.948,99	65.636,73	67.107,64	
-65.092.027,68	-542.105,09	430.236,31	1.138.784,69	-22.624.466,09	-86.689.577,86	23.238.093,50	18.838.754,04	
-24.614.977,97	-27.559.098,59	-	-	22.624.466,09	-29.549.610,47	65.755.995,22	94.564.053,91	
-16.979.663,76	-4.872.434,95	2.488,43	-	-	-21.849.610,28	2.015.319,03	6.877.253,13	
-	-	-	-	-	-	997.217,53	819.653,73	
-8.000.000,00	-	-	-	-	-8.000.000,00	122.203,82	122.203,82	
-114.686.669,41	-32.973.638,63	432.724,74	1.138.784,69	-	-146.088.798,61	92.128.829,10	121.221.918,63	
-115.253.979,31	-33.006.675,57	432.724,74	1.144.231,07	-	-146.683.699,07	92.206.813,25	121.308.240,73	

Lagebericht

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VON 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2020

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen – Covid-19

Ab Februar/März 2020 kam es aufgrund der massiven Verbreitung des SARS-CoV-2-Virus (Corona-Virus) und der damit verbundenen Covid-19-Pandemie in Österreich, aber auch in anderen europäischen Ländern und in Russland zu behördlich angeordneten Maßnahmen wie Ausgangsbeschränkungen, Einreiseverboten sowie dem Schließen von Flughäfen und Geschäften. Diese Maßnahmen wurden ab Mitte Mai 2020 nach und nach gelockert und ab Oktober 2020 wiederum in den meisten europäischen Ländern verschärft.

Märkte

Polen

Wirtschaftliches Umfeld

Die Wirtschaftsentwicklung für das Gesamtjahr 2020 wird mit -2,8 % angenommen. Das Wachstum soll sich 2021 und 2022 wieder auf sehr solide 3,1 % bzw. 5,1 % erhöhen.

Das Immobilientransaktionsvolumen verringerte sich 2020 auf rund EUR 5,3 Milliarden (2019: EUR 7,7 Mrd). Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Warschau betragen 2020 4,60 % (2019: 4,25 %), in Sekundärstädten rund 6,00 % (2019: 5,75 %), die Mieten in Regionalstädten wie Krakau oder Łódź betragen zwischen EUR 12,50 und EUR 15,50 pro m². In der 5-Stern Hotellerie verringerte sich die durchschnittliche Auslastung in Warschau um 60 Prozentpunkte auf 22 %, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich in lokaler Währung um 12% auf PLN 426.

Bestand: 3 Büroimmobilien, 1 Hotel

Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Stern-Hotels InterContinental. Im Rahmen eines Pachtvertrages wird das Hotel zu einer Fixpacht gemietet und bis 2037 unter der Marke InterContinental betrieben. Die Auslastung des Hotels InterContinental verringerte sich von 80 % auf 26 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich um rund 26 %. Das Hotel war von Ende März bis Anfang Juni 2020 und von 20. Dezember 2020 bis 12. Februar 2021 geschlossen. Die Pachtzahlungen wurden in Abstimmung mit dem Verpächter teilweise erlassen und der Pachtvertrag um 3 Jahre verlängert.

Ein Bürogebäude in Krakau (Mogilska 41) mit rund 5.800 m² Fläche wurde im Jahr 2017 erworben, renoviert und im September 2019 an den neuen Mieter übergeben. Seitdem ist das Gebäude vollständig vermietet.

Anfang Oktober 2018 wurde das Ogródowa Office in Łódź eröffnet. Das Ogródowa Office ist ein top-modernes Bürogebäude, direkt im Stadtzentrum von Łódź in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Manufaktura gelegen. Zu den bisherigen Mietern zählen neben Orange Polska u.a. PwC Polen und Harman Connected Services. Zum Stichtag 31.12.2020 war das Büro zu rund 83 % vermietet.

Die Fertigstellung des Mogilska 43 Office erfolgte Anfang April 2019. Zum Bilanzstichtag waren rund 90 % der Büroflächen vermietet. Das Mogilska 43 Office ist ein top-modernes Bürogebäude der Klasse A und umfasst insgesamt 12.000 m² auf neun Geschossen. Große Glasflächen ermöglichen eine natürliche Beleuchtung der Büros, während das effiziente Klimatisierungssystem für die richtige Temperatur und Luftfeuchtigkeit sorgt. Begrünte Balkone und Terrassen sind direkt von der Büroebene aus zugänglich. Im Erdgeschoß des Gebäudes befinden sich Geschäfts- und Dienstleistungsflächen und die zweistöckige Tiefgarage bietet Platz für 204 PKWs sowie Fahrradständer, Umkleieräume und Duschen. Das Mogilska 43 Office erfüllt höchste Umweltstandards und hat dafür ein BREEAM In-Use-Zertifikat mit der Bewertung „Excellent“ erhalten.

Entwicklung: 3 Bürogebäude, Reservegrundstücke

Mit dem Gebäude Mogilska 41 wurden auch Grundstücksreserven erworben; im Oktober 2020 wurde eine noch nicht rechtsgültige Baugenehmigung für ein Bürogebäude mit rund 12.000 m² (Mogilska Phase III) ausgestellt, welche im März 2021 rechtskräftig geworden ist.

Angrenzend an die beiden bereits bestehenden Mogilska-Bürogebäude und das Projekt Mogilska Phase III akquirierte Warimpex in den letzten Jahren weitere kleinere zT bebaute Immobilien. Dort soll in der Folge das Projekt Mogilska Phase IV entstehen. Die ersten Abbrucharbeiten wurden bereits abgeschlossen.

Weiters ist Warimpex in Krakau Eigentümerin eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.000 m² Fläche entwickelt werden soll. Die Baugenehmigung wurde eingereicht.

In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück. Es sollen in mehreren Phasen Büroimmobilien entstehen. Es sind zwei Gebäude mit rund 24.000 m² Bürofläche und 8.000 m² Geschäftsfläche vorgesehen. Eine Baugenehmigung wurde im März 2021 erteilt.

Ungarn

Wirtschaftliches Umfeld

Die Wirtschaftsentwicklung führte 2020 zu einem Rückgang von 5,3 %. Für die Jahre 2021 und 2022 wird ein BIP-Wachstum von 4,0 % bzw. 5,0 % erwartet.

In Budapest stiegen im Jahresvergleich die durchschnittlichen Mieten auf rund EUR 13,50 pro Monat, die Prime-yields erhöhten sich von 5,25 % auf 5,75 %, der Leerstand stieg von 5,9 % auf 8,1 %.

Bestand: 2 Büroimmobilien

In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Erzsébet und B52 mit insgesamt rund 20.200 m² Nutzfläche.

Das Bürogebäude B52 wurde Ende Mai 2018 erworben, es verfügt über 5.200 m² Nutzfläche und ist zu 96% vermietet.

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 96 % der Fläche vermietet; davon 12.250 m² (von 14.500 m²) an die Versicherung Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd, einer ungarischen Niederlassung der internationalen Groupama-Gruppe.

Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche wurde Anfang 2019 veräußert.

Österreich

Bestand: 1 Hotel

In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung / Vienna Insurance Group und UBM Development an der Besitzgesellschaft des Hotel Palais Hansen Kempinski Wien mit rund 10 % beteiligt. Das Hotel ist das erste Projekt von Warimpex in Österreich und wurde im März 2013 eröffnet.

Russland

Wirtschaftliches Umfeld

2019 und 2020 wuchs die russische Wirtschaft mit 1,3 % bzw. verringerte sich um -3,6 %. Für 2021 und 2022 wird mit einem BIP-Wachstum von 3,0 % bzw. 3,9 % gerechnet.

Das Immobilientransaktionsvolumen in Russland erhöhte sich 2020 um 14 % auf rund 285 Milliarden Rubel. Der Anteil der Transaktionen in St. Petersburg verringerte sich um 20 Prozentpunkte auf 11%. Der Leerstand von „Class A“ Büroimmobilien in St. Petersburg betrug per Ende September 2020 4,8% (3,3 %), die durchschnittlichen Mieten (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) betragen rund RUB 1.970 (rund EUR 22,-, 2019: RUB 1.960) pro Monat und m².

Im Hotel Crowne Plaza in St. Petersburg verringerten sich im Durchschnitt die Auslastungszahlen um 62 Prozentpunkte auf 25 %, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich um 34 % auf RUB 4.344.

Bestand: 1 Hotel, 2 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude

In St. Petersburg hält Warimpex 90 % an der AIRPORTCITY St. Petersburg. Ende Dezember 2011 wurden in einer ersten Phase ein Vier-Stern-Hotel der Marke Crowne Plaza (InterContinental Hotel Gruppe) sowie zwei Bürotürme (Jupiter 1 + 2) mit 16.800 m² vermietbarer Fläche eröffnet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G. entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo“. Die AIRPORTCITY ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im wachsenden Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

An den Bürotürmen Jupiter 1 und 2 in der AIRPORTCITY St. Petersburg ist Warimpex indirekt mit rd. 40 % beteiligt.

Das Bürogebäude Zeppelin (Anteil 90%) in der AIRPORTCITY mit rund 15.600 m² wurde Ende Juni 2015 fertiggestellt. Der Büroturm ist vollständig vermietet.

Das Hotel Crowne Plaza konnte eine Auslastung von 29 % (1-12 2019: 77 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich um 33 %.

Zu 100% beteiligt ist Warimpex am voll vermieteten Multifunktionsgebäude Bykovskaya (mit Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge sowie Büro- und Archivflächen mit rund 6.000 m²), welches seit der Fertigstellung im Mai 2017 vollständig vermietet ist.

Im August 2019 erwarb Warimpex einen 35 %-Anteil an der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G., sodass seit der Übernahme der Konzern eine Beteiligung von insgesamt 90 % an AVIELEN hält, die die AIRPORTCITY St. Petersburg entwickelt und betreibt. Die restlichen 10 % werden von UBM Development gehalten.

Entwicklung: 1 Büroimmobilie, Entwicklungsgrundstücke

In der AIRPORTCITY St. Petersburg gibt es Grundstücksreserven für rund 150.000 m² Bürofläche.

Im April 2018 hat Warimpex über eine Projektgesellschaft einen Teil dieser Grundstücksreserve (rund 17.000 m²) von AO AVIELEN A.G. zu 100 % übernommen. Mit dem Bau eines Büroturms (Avior Tower) mit rund 16.000 m² vermietbarer Bürofläche wurde im 4. Quartal 2019 begonnen. Die Eröffnung ist für das 2. Quartal 2022 geplant.

Deutschland

Wirtschaftliches Umfeld

Die Wirtschaftsentwicklung zeigte 2020 einen Rückgang von 5,0 %. Für die Jahre 2021 und 2022 wird ein BIP-Wachstum von 3,2 % bzw. 3,1 % erwartet.

Bestand: 1 Hotel

Im April 2019 hat Warimpex eine seit Mitte 2018 geschlossene Hotelimmobilie (327 Zimmer) in Darmstadt erworben und im September unter dem Namen „The Hotel Darmstadt“ wieder eröffnet. Mit dem Management des 3-Sterne Superior Konferenzhotels wurde Cycas Hospitality beauftragt. Das Hotel wurde Anfang April 2020 pandemiebedingt geschlossen und wird derzeit renoviert. Die Wiedereröffnung findet voraussichtlich im September 2021 unter der Accor-Marke „greet“ statt.

Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke

Das 30.000 Quadratmeter große Hotelgrundstück verfügt zudem über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen. Die Entwicklung eines neuen Bebauungsplans sowie die Genehmigungsplanung für ein erstes Bürogebäude sind bereits weit fortgeschritten.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresverlust der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 37.623 (Vorjahr Gewinn: TEUR 22.758).

Der Jahresgewinn aus dem Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus Verkäufen von Finanzanlagen und der Zuschreibung zu Finanzanlagen, während im Berichtsjahr keine Verkäufe realisiert wurden und es zu Abwertungen der Finanzanlagen kam.

Das Betriebsergebnis veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR -8.756 auf TEUR -6.145. Die Umsatzerlöse sanken von TEUR 1.803 auf TEUR 1.200, die Personalaufwendungen verminderten sich vor allem aufgrund des Wegfalls der variablen Vergütung an Vorstandsmitglieder von TEUR -7.879 auf TEUR -4.266. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von TEUR -2.837 auf TEUR -3.544.

Das Finanzergebnis beträgt TEUR -31.226 (Vorjahr TEUR 32.540). Die Veränderung ist zum Teil auf den Wegfall von Veräußerungserträgen aus Finanzanlagen zurückzuführen. Im Vorjahr betragen diese TEUR 29.340, während sich im Berichtsjahr daraus lediglich eine geringe Kaufpreisanpassung in Höhe von TEUR 35 ergab.

Weiters waren im Berichtsjahr Wertanpassungen zu Finanzanlagen iHv TEUR -32.541 erforderlich; diese waren im Vorjahr mit TEUR -23 nahezu ausgeglichen. Grund für den Abwertungsbedarf des Finanzanlagevermögens waren im Berichtsjahr neben einer Rubel-Abwertung von über 30% auch Verluste im Hotelbereich aufgrund der Covid-19-Pandemie.

Der Stand der Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 43.137 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 7.515 und resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme kurzfristiger Kredite. Das Eigenkapital verringerte sich von TEUR 86.323 im Vorjahr auf TEUR 46.482. Für das Geschäftsjahr 2019 wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 1.564 ausgeschüttet.

Der Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR -3.578 (Vorjahr TEUR -7.202). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Veränderung von kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit betrug TEUR -3.438 (Vorjahr TEUR 9.840). Die Veränderung resultiert vor allem aus der Tatsache, dass im Berichtsjahr keine Beteiligungsverkäufe stattfanden. Die entsprechenden Einzahlungen betragen im Vorjahr TEUR 30.671.

Der Cashflow aus Investitionen in Finanzanlagen betrug TEUR -22.455 (Vorjahr TEUR -25.863). Im Wesentlichen betreffen diese Investitionen Ausreichungen von Gesellschafterdarlehen für Neuprojektentwicklungen, im Vorjahr auch den Ankauf von Minderheitsanteilen und Darlehen von Minderheitsgesellschaftern an der Avielen A.G., wodurch sich der Anteil an der Avielen A.G. 2019 von 55% auf 90% erhöht hat.

Der Cashflow aus dem Rückfluss von ausgereichten Ausleihungen erhöhte sich um TEUR 7.989 von TEUR 11.052 im Vorjahr auf TEUR 19.041 im Berichtsjahr, wobei TEUR 4.560 wieder als gebundene Kapitalrücklage in eine österreichische Beteiligung rückgeflossen sind.

Der Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug TEUR 7.614 (Vorjahr TEUR -3.531). Die Veränderung ist darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr neue Kredite aufgenommen wurden, während im Vorjahr Fremdfinanzierungen rückgeführt wurden.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 30.432 reduziert. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital zu Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 48% (Vorjahr: 68%).

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist, und die Risikosteuerung

Als internationaler Konzern ist Warimpex im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit verschiedenen wirtschaftlichen und finanziellen Risiken ausgesetzt.

a) Allgemein

Im Rahmen des Risikomanagements hat Warimpex interne Risikomanagementziele für Vorstand und Mitarbeiter definiert und passt diese entsprechend den gegenwärtigen Marktbedingungen an. Diese Risikomanagementziele enthalten spezielle Vorschriften und definieren die Zuständigkeiten für Risikoeinschätzungen, Kontrollmechanismen, Monitoring, Informationsmanagement und Kommunikation innerhalb sowie außerhalb des Unternehmens.

Organisatorisch sind die Zuständigkeiten innerhalb von Warimpex – und speziell innerhalb des Vorstandes – klar zugeordnet. Dadurch wird ermöglicht, Risiken frühzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren. Die Richtlinien des Vorstandes und die Richtlinien des Aufsichtsrates definieren die Zuständigkeitsbereiche und Verpflichtungen der Organe der Gesellschaft.

b) Operative Risiken

Im Segment Investment Properties ist Warimpex dem Risiko ausgesetzt, dass Flächen nicht vermietet werden können, Mieten fallen bzw. der Mieter ausfällt. Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. Grundsätzlich besteht immer ein gewisses Vermietungsrisiko auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Märkte. Die Konkurrenzsituation, insbesondere bei vermindertem Flächenbedarf infolge von neuen Arbeitsplatz-Modellen, kann sich ebenfalls auf den Vermietungsgrad beziehungsweise auf Vertragsverlängerungen auswirken. Zwischen den Immobilien-Eigentümern besteht ein Wettbewerb um namhafte, attraktive Mieter. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten können die Mieten unter Druck kommen. Insbesondere dies kann dazu führen, dass Mietpreise akzeptiert werden müssen, die niedriger sind als ursprünglich prognostiziert.

Im Segment Hotels ist Warimpex allgemeinen Risiken der Tourismusbranche wie Konjunkturschwankungen, politischen Risiken oder wachsender Angst vor Terroranschlägen bzw. Reisebeschränkungen im Zuge von Pandemien ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass Mitbewerber in Zielmärkte des Kon-

zerns eintreten und sich dadurch die Anzahl der verfügbaren Betten erhöht.

Grundsätzlich bestehen im Konzern Finanzierungs- und Währungsrisiken, Zinsänderungsrisiken, Markteintrittsrisiken sowie das Risiko, dass sich Bauausführungen von Immobilienprojekten verzögern. Weiters bestehen Mietausfallsrisiken, die sich sowohl auf den laufenden Cashflow als auch auf die Werthaltigkeit der Immobilien auswirken können.

Der Konzern investiert in Immobilien in einer eingeschränkten Anzahl von Ländern und ist daher einem erhöhten Risiko ausgesetzt, dass lokale Umstände – wie zum Beispiel ein Überangebot an Immobilien – die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns beeinflussen könnten. Durch die Konzentration auf die Bestandhaltung von Immobilien und die Immobilienentwicklung ist der Konzern stark von der aktuellen Lage auf den Immobilienmärkten abhängig. Preisverfälle am Immobilienmarkt können den Konzern daher stark betreffen und auch die Finanzierung von Immobilien beeinflussen.

Die Instandhaltung der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Warimpex-Gruppe. Mitarbeiter im Asset Management liefern dem Vorstand daher in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Objekte.

c) Kapitalmarkrisiko

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung. Um Risiken mangelnder Kapitalmarkt-Compliance zu vermeiden, verfügt Warimpex über eine Compliance-Richtlinie, die die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicherstellt und insbesondere die missbräuchliche Verwendung oder Weitergabe von Insiderinformationen verhindert. Ein ständiger Vertraulichkeitsbereich für alle Mitarbeiter in Wien ist eingerichtet, darüber hinaus werden projektbezogene vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote festgelegt.

d) Rechtliche Risiken

Als international tätiges Unternehmen ist Warimpex einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen u.a. Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Immobilien und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder Joint-Venture-Partnern.

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten bekannt.

e) Risiken und Risikosteuerung in**Zusammenhang mit Finanzinstrumenten**

Die wesentlichen vom Konzern verwendeten Finanzinstrumente, mit Ausnahme von derivativen Finanzierungsformen, umfassen Kontokorrent- und Bankkredite, Anleihen und Wandelanleihen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Schulden, wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen.

Weiters geht der Konzern auch derivative Finanzgeschäfte ein, welche mögliche Zinsänderungs- und/oder Wechselkursrisiken minimieren sollen. Die Richtlinien des Konzerns sehen vor, dass ein risikoorientiertes Verhältnis zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten besteht. Alle wesentlichen Finanztransaktionen sind der Entscheidung des Vorstandes (und gegebenenfalls der Genehmigung durch den Aufsichtsrat) vorbehalten.

1. Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze (meist 3M-EURIBOR für Bankkredite), dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten, welche variabel verzinst sind.

Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens.

Warimpex limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, zum einen durch den teilweisen Einsatz von fix verzinslichen Finanzierungsverträgen und zum Teil durch derivative Finanzinstrumente (vor allem Zinsswaps).

2. Währungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich primär aus den gegenüber der jeweiligen funktionalen Währung in Fremdwährung denominierten finanziellen Verbindlichkeiten. Das sind für jene Konzerngesellschaften, die EUR als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Landes- oder sonstiger Fremdwährung (wie z.B. PLN) oder für jene Konzerngesellschaften, die die Landeswährung als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung (EUR). Im Geschäftsjahr 2020 wurden EUR-Verbindlichkeiten von Konzerngesellschaften mit funktionaler Währung

Rubel deutlich reduziert, sodass das daraus entstehende Währungsänderungsrisiko verringert werden konnte.

Es bestehen weder natürliche Absicherungen noch verwendet der Konzern systematisch derivative Finanzinstrumente, um das Währungsänderungsrisiko auszuschalten bzw. zu begrenzen. Anlassbezogen werden zur Absicherung des Währungsrisikos Cross Currency Swaps oder maximal auf ein Jahr abgeschlossene Währungs-Forwards in Hinblick auf bestimmte künftige Zahlungen in Fremdwährung abgeschlossen.

3. Ausfallsrisiko

Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge das maximale Bonitäts- und Ausfallsrisiko dar, da keine generellen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

Das Ausfallsrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Segment Investment Properties korreliert mit der Bonität des Mieters. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) kann das Mietausfallsrisiko weiter gesenkt werden.

Das Ausfallsrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist im Hotel-Segment als eher gering einzuschätzen, da Forderungen für gewöhnlich entweder im Voraus oder vor Ort bezahlt werden. Forderungen an Reiseveranstalter oder in Zusammenhang mit dem Konferenzgeschäft haben in der Regel längere Zahlungsziele.

Auf das Ausfallsrisiko von Ausleihungen an Joint Ventures oder assoziierte Unternehmen kann der Konzern im Rahmen seiner Mitwirkung an der Geschäftsführung zum Teil selbst Einfluss nehmen, dennoch bestehen Ausfallsrisiken aufgrund operativer Risiken.

Das Ausfallsrisiko im Zusammenhang mit liquiden Mitteln ist als vernachlässigbar anzusehen, da der Konzern nur mit Banken und Finanzinstituten erstklassiger Bonität zusammenarbeitet. Das Ausfallsrisiko für sonstige Forderungen ist als eher gering einzuschätzen, da hier auf die Bonität der Vertragspartner geachtet wird. Erforderlichenfalls wird im Konzern durch Wertberichtigungen vorgesorgt.

4. Liquiditätsrisiko

Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und Sicherstellung

der Flexibilität durch Nutzung von Kontokorrentkrediten und Projektkrediten zu bewahren. Daneben ist die Refinanzierung am Kapitalmarkt für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung. Signifikante Schwankungen an den Kapitalmärkten können die Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital gefährden. Um das Refinanzierungsrisiko gering zu halten, achtet Warimpex auf einen ausgewogenen Mix zwischen Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bank- und Kapitalmarktfinanzierungen.

Weiters werden Liquiditätsrisiken durch einen Mittelfristplan über 18 Monate, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvingende Liquiditätsplanungen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt und Mittel optimal veranlagt werden. Freiwerdende Liquidität aus Veräußerungen von Immobilien wird vorwiegend für die Rückführung bestehender Betriebsmittellinien sowie für die Finanzierung von Akquisitionen oder Neuprojektentwicklungen verwendet.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, überwacht Warimpex bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich die Budgeteinhaltung und den Baufortschritt.

f) Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement der Gruppe liegt beim Vorstand, während die unmittelbare Verantwortung bei den Geschäftsführern der operativen Einheiten liegt.

Demzufolge kommt dem internen laufenden Berichtswesen an die Konzernzentrale besonders hohe Bedeutung zu, um Risiken frühzeitig erkennen und Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Dies erfolgt durch eine zeitnahe wöchentliche bzw. monatliche Berichterstattung über die notwendigen Informationen von den operativen Einheiten an den Vorstand.

Für die Tochterunternehmen wurden vom Konzern einheitliche Standards für die Umsetzung und Dokumentation des gesamten internen Kontrollsystems und damit vor allem auch für den Rechnungslegungsprozess vorgegeben. Dadurch sollen jene Risiken vermieden werden, die zu einer unvollständigen oder fehlerhaften Finanzberichterstattung führen können.

Die von den Tochtergesellschaften erstellten internen Berichte werden in der Konzernzentrale auf Plausibilität geprüft und

mit Planungsrechnungen verglichen, um bei Abweichungen geeignete Maßnahmen setzen zu können. Hierzu werden von den Gesellschaften Jahresbudgets und Mittelfristplanungen angefordert, welche vom Vorstand genehmigt werden müssen.

Die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens bei den Tochtergesellschaften wird sowohl von den lokalen Geschäftsführern als auch von der Konzernholding überwacht. Weiters werden die Jahresabschlüsse aller operativen Immobiliengesellschaften durch externe Abschlussprüfer geprüft.

Das Risikomanagement wird in erster Linie durch den Vorstand überwacht, bei der Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen wird die Anwendung der Risikomanagementziele und -methoden durch folgende Einheiten/Personen gewährleistet:

- Gesamtvorstand, im Besonderen Chief Financial Officer
- Konzernrechnungswesen
- Prüfungsausschuss (nur für Jahresabschlüsse)

Im Zuge von regelmäßigen Sitzungen des Vorstandes mit den lokalen Geschäftsführungen werden die laufende Geschäftsentwicklung sowie absehbare Chancen und Risiken besprochen.

Quartalsabschlüsse werden in Anlehnung an IAS 34, Interim Financial Reporting, von der Abteilung Konzernrechnungswesen erstellt, vom Chief Financial Officer durchgesehen und anschließend vom Gesamtvorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss werden vor Veröffentlichung vom Aufsichtsrat und im Speziellen vom Prüfungsausschuss geprüft.

Angaben zu nichtfinanziellen Leistungsindikatoren

Mitarbeiter

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Warimpex-Gruppe sind ihre Mitarbeiter.

Vor allem im Hotelsektor ist qualifiziertes und serviceorientiertes Personal für die Reputation und damit verbunden für die Auslastung eines Hauses ausschlaggebend. Auch die erfahrenen Assetmanager leisten einen bedeutenden Beitrag zum Erfolg der Unternehmensgruppe. Das gute Betriebsklima zeigt sich in der sehr geringen Fluktuation der letzten Jahre im Segment Development & Services.

Um das maßgebliche Know-how ihrer Mitarbeiter ständig zu erweitern, setzt Warimpex auf kontinuierliche Aus- und Weiterbildung. Besondere Anforderungen stellt der Konzern an seine Führungskräfte. Das Unternehmen stellt hohe Qualitätsansprüche und erwartet fundierte Fachkenntnis sowie Flexibilität.

Im Jahr 2020 waren durchschnittlich 14 (Vorjahr: 29) Mitarbeiter im Segment Investment Properties, 151 (Vorjahr: 244) Mitarbeiter im Segment Hotels, und 36 (Vorjahr: 38) Mitarbeiter im Segment Development & Services beschäftigt.

Nachhaltige Unternehmensführung

Warimpex prägt mit der Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien das Umfeld in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht. Diese Einflussnahme bringt ein hohes Maß an Verantwortung mit sich, das wir als integrativen Bestandteil unserer Unternehmenskultur, aber auch als zentrale Säule unseres Erfolges verstehen und annehmen. Dies gilt für Neubauten, aber auch für Altgebäude. Bei der Weiterentwicklung von bestehenden Immobilien zu Hotel- oder Bürogebäuden legen wir auf die Vorgaben des Denkmalschutzes und der historischen Merkmale der jeweiligen Immobilie besonderen Wert. Energieeffiziente Gebäude zu bauen ist für uns selbstverständlich, da die Betriebskosten in diesen Gebäuden niedriger ausfallen und dadurch höhere Mieten vereinbart werden können.

In 2019 wurde dazu ein Projekt zur Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie für die Entwicklung von Immobilien abgeschlossen. Neben internen strategischen Anforderungen bei Sanierungs- und Neubauprojekten im Hotel- und Bürobereich wurden dabei auch Nachhaltigkeits(NH)-Standards für Warimpex-Immobilien definiert. Dabei werden einerseits Anforderungen von Mietern und Investoren sowie andererseits Kriterien von Nachhaltigkeitszertifizierungen, wie bei-

spielsweise BREEAM (BRE Environmental Assessment Method), DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) oder LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), berücksichtigt.

In diesem Projekt wurden daher:

1. NH-Anforderungen der Hauptkunden erhoben,
2. die Bedeutung und die Anwendung von NH-Gebäudezertifizierungen geklärt,
3. NH-Mindeststandards für Warimpex-Immobilienprojekte entwickelt und
4. neue, nachhaltige Energielösungen für Hotels und Bürogebäude definiert.

Als Ergebnis stehen nun eine klare Festlegung über die NH-Schwerpunkte bei Entwicklungen, ein Prozess für den Umgang mit NH-Zertifizierungen und ein Leitfaden und ein Fragebogen für optimierte Energielösungen zur Verfügung.

Die NH-Schwerpunkte sind Energieeffizienz, der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern, die CO₂-Reduktion sowie die Innenraumqualität (Komfort, Luftqualität, etc.).

Als Standardzertifizierung wurde LEED Existing Building Operation & Maintenance gewählt, von der jedoch je nach Land, Projekttyp und Marktanforderung abgewichen werden kann. Auch können im Land unterschiedliche Zertifizierungen bestehen, wenn Differenzierungen zB durch Neubau und Altbestand notwendig sind. Geplant ist es, alle Neubauten bereits bei Bau begleitend und Bestandgebäude schrittweise zu zertifizieren. Durch die Zertifizierungen profitieren nicht nur die Eigentümer, sondern auch die Mieter direkt von der Kostensparnis. Auch langfristig rechnet sich eine Zertifizierung: Es ist denkbar, dass in Zukunft zB. ein zu hoher Ausstoß an CO₂ mit höheren Abgaben „bestraft“ wird. Diese Zertifizierungen sollen zu einem Alleinstellungsmerkmal mit hohen Nachhaltigkeits-Ansprüchen für die Immobilien der Warimpex-Gruppe werden.

Zum Stichtag sind zertifiziert:

	Eröffnung		Zertifikat
Orgodowa Office, Łódź	2018	28.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
Mogilska 43, Krakau	2019	12.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
		40.000 m ²	

Vorgesehene Zertifizierungen:

Eröffnung		Zertifikat	
Avior Tower, St. Petersburg	2022	16.000 m ²	LEED – Gold
Zeppelin Tower, St. Peterburg	2015	15.600 m ²	LEED – Silver
Mogilska III, Krakau	2023	12.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
Chopin office, Krakau	2023	21.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent oder LEED – Platinum
B52, Budapest	2006	5.400 m ²	BREEAM In-Use
		70.000 m ²	

Weiters wurde beschlossen, im Jahr 2021 die Zertifizierung nach dem Well Building Standard, das WELL Health-Safety Rating des International WELL Building Institute (IWBI), für Krakau und Lodz zu erhalten, um die Gesundheit, Sicherheit und das Wohlbefinden in den Immobilien zu verbessern.

Durch die lange Lebensdauer von Immobilien beeinflussen die Entscheidungen, die wir heute treffen, die nächsten 10 bis 30 Jahre. In den nächsten Jahrzehnten werden Klimaschutz und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen noch wichtiger werden, als sie es heute bereits sind. Immobiliengesellschaften müssen sich schon jetzt darauf einstellen – etwa im Bereich Klimaschutz. Um das im Jahr 2015 beim Klimagipfel in Paris festgelegte 2-Grad-Ziel zu erreichen, ist bis zum Jahr 2050 eine Entwicklung hin zur low carbon economy, die kaum mehr CO2 emittiert, erforderlich. Das muss schon heute bei langfristigen Investitionen berücksichtigt werden. Warimpex ist sich ihrer damit verbundenen weitreichenden Verantwortung bewusst und sieht Immobilien nicht nur als rein wirtschaftliches Gut, sondern bezieht auch ökologische und soziale Aspekte in alle Planungen mit ein. Diese Grundhaltung spiegelt Gewissenhaftigkeit sowie Respekt vor Mensch und Umwelt wider und prägt sowohl die Unternehmenskultur als auch die konkrete Umsetzung in allen Geschäftsfeldern.

Weitere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren:

- Leerstandsquote der einzelnen Immobilien:
Die Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der nicht vermieteten Flächen im Verhältnis zur vermietbaren Fläche und spielt daher in Bezug auf die zu erwirtschaftenden Rendite eine wichtige Rolle. Je höher die Leerstandsquote, desto geringer fällt der Mietertrag aus. Die Leerstandsquote wird pro Immobilie im Lagebericht angeführt.
- Standortqualität und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien.
- Lokale Präsenz und Marktkenntnis:
Eigene Niederlassungen in den Kernmärkten sichern effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung

Angaben gemäß § 243a UGB

Das Grundkapital der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG beträgt EUR 54.000.000,- und ist in 54.000.000 auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien zerlegt.

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien bekannt.

Beteiligungen am Kapital, die jeweils mehr als 10 % betragen, halten folgende Aktionäre:

Georg Folian	14,6 %
Franz Jurkowsch	14,1 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,7 %

Die Anleihe der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG per 31.12.2020

	ISIN	Ausstehender Betrag
Anleihe 09/25	AT0000A23GA4	EUR 9.000.000

In der Hauptversammlung vom 3. Juni 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung, eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Zusätzlich wurden die Verwendungsmöglichkeiten für die rückgekauften Aktien beschlossen: Neben der Möglichkeit der Einziehung sollen eigene Aktien zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Gewährung an Mitarbeiter der Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens verwendet werden. Die rückgekauften Aktien können auch zur Bedienung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen verwendet werden und als Gegenleistung für den Erwerb von Immobilien, Unternehmen, Betrieben oder Anteilen an einer oder mehreren Gesellschaften im In- und Ausland bzw. jederzeit über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot veräußert werden sowie für die Dauer von 5 Jahren ab Beschlussfassung auf jede andere gesetzlich zulässige Art, auch außerbörslich, veräußert werden.

Ein Aktienrückkaufprogramm wurde vom 23. September 2019 bis 4. März 2020 durchgeführt. Dabei wurden 1.000.000 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 1,6 zurückgekauft.

Insgesamt hielt Warimpex per Stichtag 31.12.2020 1.939.280 eigene Aktien; dies entspricht 3,59 % des Grundkapitals. Darüber hinaus liegen keine berichtspflichtigen Sachverhalte gemäß § 243a UGB vor.

Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich konzernweit derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- Avior Tower 1 mit ca. 16.000 m², St. Petersburg (in Bau)
- Bürohaus Mogilska Phase III mit ca. 9.700 m², Krakau (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus in Bialystok mit ca. 31.600 m² (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m², Krakau (in Planung)
- Bürohaus Darmstadt mit ca. 13.800 m² (in Planung)

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG steht auch vor dem Hintergrund der aktuellen Covid-19-Pandemie auf solidem wirtschaftlichem Fundament. Das Unternehmen hat die vergangenen Jahre zur strategischen Neuausrichtung und Diversifizierung des Portfolios genutzt: War das Unternehmen bis vor wenigen Jahren vor allem im aktuell besonders betroffenen Hotelsegment aktiv, so beträgt heute der Anteil an Hotels am Gesamtportfolio (gemessen am Fair Value) lediglich 13 %. 73 % des Gesamtportfolios umfassen Büroimmobilien mit vertraglich gesicherter, langfristiger Vermietung.

Die Auswirkungen von Covid-19 werden laufend evaluiert. Im Bereich der Vermietung von Büroimmobilien (Segment Investment Properties) sind aktuell nur geringe operative Auswirkungen erkennbar. Die Zahlungsmoral der Büromieter ist unverändert hoch; Anpassungen von Mietverträgen bzw. Mietrückstände oder -ausfälle waren im Geschäftsjahr nur vereinzelt zu verzeichnen. Dennoch besteht das allgemeine Risiko von nicht vertragsgemäßem Zahlungsverhalten in der Zukunft. Hotels sind von der Pandemie stärker als Büroimmobilien betroffen. Das Hotel in Darmstadt wurde im März 2020 geschlossen und zog die ursprünglich bei laufendem Betrieb geplante Renovierung vor. Die Wiedereröffnung ist nun nach einem abermaligen Lockdown zu Beginn 2021 für September 2021 geplant. Das Hotel Crowne Plaza in St. Petersburg war und ist bei geringer Auslastung und niedrigen Umsätzen durchgehend geöffnet. Das Hotel Intercontinental in Warschau, welches in einem 50%-Joint Venture betrieben wird, war von März bis Anfang Juni 2020 sowie von Mitte Dezember 2020 bis Mitte Februar 2021 geschlossen und musste entsprechende Umsatzeinbrüche hinnehmen. Der Development-Bereich sowie die Finanzierungstätigkeiten im Konzern waren durch Covid-19 vergleichsweise wenig beeinflusst.

Das Unternehmen setzt weiterhin auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die Gruppe so gering wie möglich zu halten, unter anderem wurden staatliche Beihilfen wie Kurzarbeitsgeld oder Umsatzerersatz in Anspruch genommen.

Die Herausforderung bleibt weiterhin die Bekämpfung der Covid-19-Pandemie. Eine mögliche Verbesserung der Pandemielage, einhergehend mit einer Erholung des Wirtschaftswachstums auf breiter Front, ist stark vom Erfolg der Corona-Impfungen abhängig. Die gesamten Auswirkungen der Pandemie und deren wirtschaftliche Folgen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen noch nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen seitens Warimpex jedoch einer laufenden Beobachtung. Warimpex rechnet aber weiterhin mit einer positiven Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Mit einer guten finanziellen Basis und einem erfahrenen und krisenerprobten Team ist Warimpex gut für die aktuellen und kommenden Herausforderungen gerüstet

Neben Covid-19 wird uns 2021 auch das Thema Nachhaltigkeit mehr beschäftigen. Nachhaltigkeit ist längst kein Randthema mehr, sondern prägt Denk- und Verhaltensweisen in der Mehrheit der Bevölkerung, sodass weitere entsprechende Zertifizierungen im Immobilien-Portfolio unser Ziel sind.

Der Vorstand:



**Dkfm. Dr.
Franz Jurkowitsch**
Vorstandsvorsitzender



**Mag. Dr.
Daniel Folian**
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender



**Mag. Dr.
Alexander Jurkowitsch**
Mitglied des Vorstandes



**Mag.
Florian Petrowsky**
Mitglied des Vorstandes

Wien, am 26. April 2021

Bestätigungsvermerk*

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der **Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2020 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

Titel

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Risiko

Der Jahresabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2020 weist Anteile sowie Ausleihungen an verbundenen Unternehmen als auch Beteiligungen in wesentlichem Umfang aus.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 32.974 sowie Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen in Höhe von TEUR 433 ausgewiesen.

Für sämtliche Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Rahmen dieses Werthaltigkeitstests sind wesentliche Annahmen und Schätzungen zu treffen.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen und Beteiligungen vor allem um Immobilien- oder Hotelgesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung in der Festlegung ausstehender Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinne bzw. bei Hotelimmobilien in der Schätzung der künftigen Cash Flows aus dem Hotelbetrieb. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen

* Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen bzw. auf die Bewertung von Beteiligungen haben.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie zu Beteiligungen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 unter Punkt 2.1.3. Finanzanlagen enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Bewertung der oben angeführten Positionen des Finanzanlagevermögens
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie Beteiligungen
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Immobiliengutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Leerstandsrate, bei Entwicklungsimmobilien ausstehende Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinn, bei Hotelbetrieben erwartete künftige Cash Flows), soweit vorhanden mittels Vergleich mit Marktdaten.
- Beurteilung der Angemessenheit der Anhangangaben

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht (ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk).

Den „Konsolidierten Corporate-Governance-Bericht“ haben wir vor dem Datum des Bestätigungsvermerks erhalten, die übrigen Teile des Geschäftsberichts und des Jahresfinanzberichts werden uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

In Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

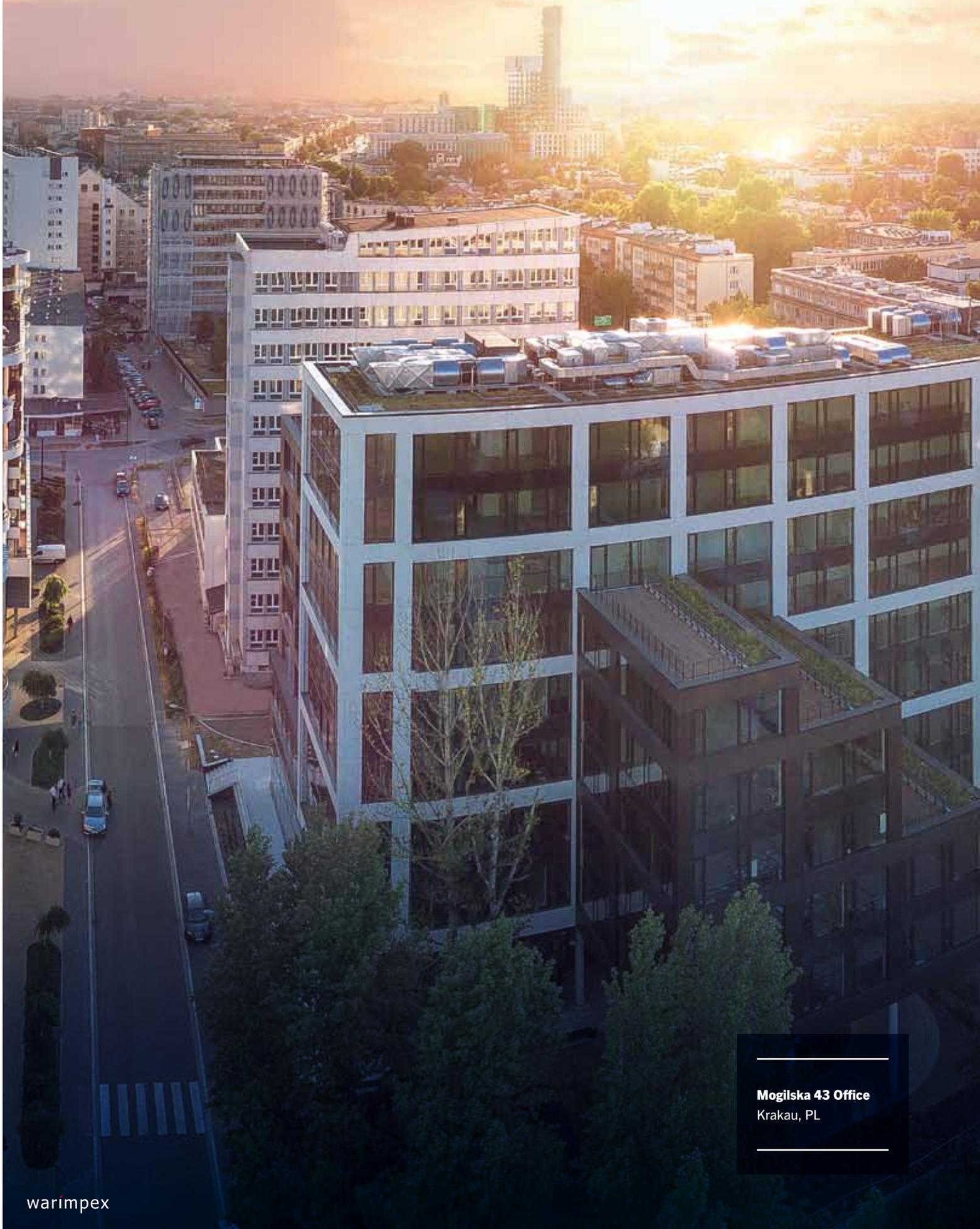
Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.



Mogilska 43 Office
Krakau, PL

Unternehmenskalender

2021

27. April 2021*Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2020***28. Mai 2021***Veröffentlichung 1. Quartal 2021***30. August 2021***Veröffentlichung 1. Halbjahr 2021***4. September 2021***Nachweissstichtag „Hauptversammlung“***14. September 2021***Ordentliche Hauptversammlung***29. November 2021***Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2021***IMPRESSUM:**

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien
www.warimpex.com

Investor Relations: **Daniel Folian** Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com

Fotos: Warimpex

Wir haben diesen Bericht mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und bei Prozentangaben können rundenbedingte Rechendifferenzen auftreten. Personenbezogene Formulierungen sind geschlechtsneutral zu verstehen. Dieser Bericht wurde in deutscher, englischer und polnischer Sprache verfasst. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version.

warimpex

